



Geom. **FULVIO DERIU**

Domicilio Fiscale Via Cagliari n. 89 - 09170 - ORISTANO  
Telefono 340.0788708 – tel. 0783097210 - fax 0783097210  
e-mail [fulvio.deri@fiscali.it](mailto:fulvio.deri@fiscali.it) - pec [fulvio.deri@geopec.it](mailto:fulvio.deri@geopec.it) - website [www.fulvioderiu.it](http://www.fulvioderiu.it)  
P. IVA 010 0551 095 1 – C.F. DRE FLV 74S10 G113 I

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI ORISTANO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDIMENTO n. 5/2021 Reg. Fall.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Fulvio Deriu, con studio in Oristano Via Cagliari n. 89, giusto incarico conferito dalla Curatrice Fallimentare, Dott.ssa Maria Margherita Zoccheddu, del fallimento della società [REDACTED], iscritto al Reg. Fall. n. 5/2021, rassegna la presente relazione avente come oggetto la descrizione e la stima dei beni immobili e mobili compresi nell'attivo fallimentare appresso indicati:

- 1) Fabbricati ad uso uffici e deposito siti in Comune di Macomer (NU);
- 2) Terreni siti in Comune di Macomer (NU);
- 3) Merci e materiali di consumo;
- 4) Mezzi ed attrezzature;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ACCERTAMENTI CATASTALI ED IPOCATASTALI**

Dalle ricerche ipocatastali sono emerse le seguenti trascrizioni:

Repertorio 21556/5622 del 15/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MACOMER(NU).

- Comunicazione n. 310 del 08/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 14/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2022 - Registro Particolare 27  
Registro Generale 37 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO  
Repertorio 7/2021 del 11/06/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA  
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, Immobili siti in MACOMER(NU).

a) Fabbricato costruito per esigenze commerciali, sito in Comune di Macomer, Loc. Codinas, distinto in catasto al foglio 39 particella 263;

b) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 29  
particella 2374:

c) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 29  
particella 2375:

- d) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 29  
particella 2376;
- e) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 264;
- f) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 53  
particella 410;
- g) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 53  
particella 411;
- h) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 53  
particella 55;
- i) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 53  
particella 56;
- j) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 128;
- k) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 129;
- l) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 266;

**A favore di:** [REDACTED]

[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED]

3) IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO, Giusto Atto Notarile Pubblico del Notaio Fancello  
Gianni in Nuoro, Rep. N. 975/557 del 16/12/2008, per i seguenti immobili:

- a) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 29  
particella 2374;



- b) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 29  
particella 2375;
- c) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 29  
particella 2376;
- d) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 128;
- e) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 129;
- f) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 130;
- g) Terreno sito in Comune di Macomer, distinto in catasto al foglio 39  
particella 145;

**A favore di:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

#### **RIEPILOGO IMMOBILI ATTIVO FALLIMENTARE**

Il CTU, verificati i titoli legali resi pubblici, accerta che l'attivo fallimentare è costituito come in appresso, escludendo le particelle 2375 e 129, rispettivamente ricedenti nei fogli 29 e 39, in quanto trattasi di particelle espropriate per le quali non risulta ancora volturato il titolo legale reso pubblico, ovvero gravate da servitù in favore del Consorzio Industriale.

Relativamente al ventennio richiesto dal giudice, saranno allegate le visure catastali, ove risultano registrati tutti gli atti tra vivi relativi all'arco temporale richiesto.

Segue identificazione catastale dei beni immobili:

| FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MACOMER |                  |        |            |      |
|--------------------------------------|------------------|--------|------------|------|
| COMUNE                               | INDIRIZZO        | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. |
| Macomer                              | Località Codinas | 39     | 263        | --   |

## PROVENIENZA

Il fabbricato distinto con il n. 263, risulta originato dalla fusione delle particelle 263 e 265. Le stesse risultano rispettivamente derivate dal frazionamento delle particelle 130 e 145, le quali hanno generato le particelle 263, 264 (mapp.le 130), 265 e 266 (mapp.le 145).

La particella 130 è stata acquistata dalla Fallita con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] con sede in Macomer, rogito in data 14/11/2005 rep. n. 21545, registrato in Nuoro con Modello Unico n. 8850.1/2005.

La particella 145 è stata acquistata dalla Fallita con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] con sede in Macomer, rogito in data 11/08/2008 rep. n. 498/305, registrato in Nuoro al n. R.G. 10251, R.P 7514 del 02/09/2008.

La particella n. 130 è stata alienata alla Fallita dai sig.ri:

[REDACTED] nato a Macomer il [REDACTED] - C.F.

[REDACTED];

[REDACTED] nato a Macomer il [REDACTED] - C.F.

[REDACTED]

Gli stessi, risultano divenuti proprietari in forza dell'atto di divisione del Notaio [REDACTED] con sede in Nuoro, rogito in data 11/12/1997 rep. n. 11103, registrato in Nuoro al n. R.G. 9026, R.P 6887 del 18/12/1997.

La particella n. 145 è stata alienata alla Fallita dai sig.ri:

██████████ nato ad Oristano il ██████████ - C.F.

██████████

██████████ nato ad Ozieri il ██████████ - C.F.

██████████

Gli stessi, risultano divenuti proprietari, così come emerge dalle annotazioni presenti sull'atto a firma del Notaio ██████████, in seguito all'atto di Divisione del Notaio ██████████ con sede in Nuoro (scaturito dalla Dichiarazione di Successione della sig.ra ██████████), del 22/01/1983 rep. n. 43745/7268, trascritto in Nuoro il 21/02/1983 cas. 852 art. 742.

| TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER |                      |        |            |           |
|-----------------------------------|----------------------|--------|------------|-----------|
| COMUNE                            | LOCALITA'            | FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (mq) |
| Macomer                           | Località Funtana Noa | 29     | 2374       | 20.746,00 |
| Macomer                           | Località Funtana Noa | 29     | 2376       | 4.320,00  |
| Macomer                           | Località Codinas     | 39     | 128        | 2.791,00  |
| Macomer                           | Località Codinas     | 39     | 264        | 10.813,00 |

## PROVENIENZA

I Terreni distinti con i numeri 2374, 2376 e 128 sono stati acquistati dalla Fallita, con atto di compravendita del Notaio FANCELLO GIANNI con sede in Macomer, rogito in data 14/11/2005 rep. n. 21545, registrato in Nuoro con Modello Unico n. 8850.1/2005.

Le particelle numero 2374, 2376 e 128 sono state alienate alla Fallita dai sig.ri:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F.

██████████



██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F.

██████████

Gli stessi, risultano divenuti proprietari in forza dell'atto di divisione del Notaio ██████████ con sede in Nuoro, rogito in data 11/12/1997 rep. n. 11103, registrato in Nuoro al n. R.G. 9026, R.P 6887 del 18/12/1997.

La particella 264, risulta originata dal frazionamento della particella 130.

La stessa è stata acquistata dalla Fallita con atto di compravendita del Notaio ██████████ con sede in Macomer, rogito in data 14/11/2005 rep. n. 21545, registrato in Nuoro con Modello Unico n. 8850.1/2005.

La particella n. 130 è stata alienata alla Fallita dai sig.ri:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F.

██████████;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F.

██████████

Gli stessi, risultano divenuti proprietari in forza dell'atto di divisione del Notaio ██████████ con sede in Nuoro, rogito in data 11/12/1997 rep. n. 11103, registrato in Nuoro al n. R.G. 9026, R.P 6887 del 18/12/1997.

| TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER |                  |        |            |           |
|-----------------------------------|------------------|--------|------------|-----------|
| COMUNE                            | LOCALITA'        | FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (mq) |
| Macomer                           | Località Codinas | 39     | 266        | 5.760,00  |

## PROVENIENZA

Il Terreno di cui alla tabella sopra riportata, risulta originato dal frazionamento della particella 145. La stessa risulta acquistata dalla

Fallita con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] con sede in Macomer, rogito in data 11/08/2008 rep. n. 498, registrato in Nuoro con Modello Unico n. 7514.1/2008.

La particella n. 145 è stata alienata alla Fallita dai sig.ri:

[REDACTED] nato ad Oristano il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nato ad Ozieri il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Gli stessi, risultano divenuti proprietari, così come emerge dalle annotazioni presenti sull'atto del Notaio [REDACTED], in seguito all'atto di Divisione del Notaio [REDACTED] con sede in Nuoro (scaturito dalla Dichiarazione di Successione della sig.ra [REDACTED]), del 22/01/1983 rep. n. 43745/7268, trascritto in Nuoro il 21/02/1983 cas. 852 art. 742.

| TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER |                    |        |            |           |
|-----------------------------------|--------------------|--------|------------|-----------|
| COMUNE                            | LOCALITA'          | FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (mq) |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 55         | 2.193,00  |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 56         | 2.211,00  |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 410        | 3.610,00  |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 411        | 18,00     |

#### PROVENIENZA

I Terreni di cui alla tabella sopra riportata, con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] con sede in Macomer, rogito in data 14/11/1995 rep. n. 20854, registrato in Nuoro in data 24/11/1995 al n. RG . 8811 e RP n. 6551, risultano acquistati dalla ditta fallita:

[REDACTED] con sede in

MACOMER (NU) - C.F. [REDACTED]



Si fa presente che il titolo legale reso pubblico, contempla le particelle 55, 56 e 324.

La particella n. 324, successivamente all'acquisto in favore dell'esecutata, è stata oggetto del tipo di frazionamento del 09/05/2003 Pratica n. 105129 in atti dal 09/05/2003 (n. 105129.1/2003).

In seguito all'atto geometrico di aggiornamento, sono stati originate le particelle 410, 411 e 412.

Le particelle 410 e 411 risultano di proprietà dell'esecutata, mentre la particella 412 risulta intestata al Demanio della Regione Autonoma della Sardegna, con sede in Cagliari, C.F. n. [REDACTED]

La nuova intestazione è stata determinata dall'Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/10/2007 Pubblico ufficiale: ENTE SARDO ACQUEDOTTI E FOGNATURE con Sede in CAGLIARI (CA) Repertorio n. 342 - DETERMINA AI SENSI DELL'ART.21, COMMA 5, DELLA L.REG. 11/05/2006 N.4.

Trascrizione n. 1285.1/2008 Reparto PI di NUORO in atti dal 19/02/2008

#### **ACCERTAMENTI MOBILIARI ED IMMOBILIARI IN FAVORE DEI SOCI**

Il CTU, a seguito delle verifiche immobiliari effettuate nei confronti dei soci della fallita:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] - C.F. [REDACTED];

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Dichiara di non aver rinvenuto alcun bene mobile ed immobile ad essi intestato, su tutto il territorio Nazionale.

## **INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Il CTU, in data 20/07/2021 alle ore 14:30, si recava sui luoghi oggetto di valutazione ed, assunti tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, procedeva come in appresso:

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**Immobile sito in Comune di Macomer**

**Distinto in catasto al foglio 39 particelle 263 (Fabbricato)**

Trattasi di un immobile, avente uso non residenziale, edificato con i seguenti titolo edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n. 48 del 03/05/2004;
- 2) Concessione Edilizia n. 54 del 04/07/2008;
- 3) Pratica Suap prot. n. 22773 21/11/2008;

Si specifica che lo stato attuale risulta coerente con lo stato di progetto, escludendo qualsivoglia violazione urbanistico - edilizia.

L'intervento di cui ai titoli edilizi, risulta strumentale all'attività vivaistica, propria della fallita.

L'immobile oggetto di stima, ricade nella zonizzazione E1 del P.U.C. del Comune di Macomer.

In detta zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

#### **ART. 79 NTA PUC del Comune di Macomer**

(Classe III - Zone omogenee E - normativa specifica di zona)

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.



Per le attività agrituristiche si recepiscono le normative relative alla L.R. 18/98 e D.P.G.R. 228/94.

Le zone agricole del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti subzone:

- **subzona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;**

- subzona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

- subzona E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

- subzona E4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

- subzona E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Qualora nelle aree oggetto degli interventi, per tutte le sottozone a destinazione agricola, sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici (nuraghi, tombe, ecc.) dovrà comunque essere rispettata la distanza di m 200 dagli eventuali reperti e data preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

#### **subzona E1**

**Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.**



**In attesa della formazione dei piani zonal di sviluppo agricolo sono state individuate alcune zone che per particolari caratteristiche potrebbero in via sperimentale essere suscettibili di una trasformazione produttiva tipica e specializzata.**

subzona E2

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

subzona E3

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi di carattere individuale.

Nelle zone, situate in fregio agli abitati o comunque da essi facilmente accessibili, è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, durante il tempo libero e per autoconsumo (agricoltura peri-urbana)

In dette zone è consentita l'edificazione di piccole costruzioni di tipo tradizionale in pietrame, non abitabili da adibire a rimessaggio degli attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo, con un indice fondiario di 0,02 mc/mq e su lotto minimo di 2.000 mq, ottenibile anche attraverso l'accorpamento di due lotti, comunque preesistente al 1995 e quindi senza alterazione della maglia fondiaria, coperte con tetto a falde e con altezza massima al colmo di m 3.

L'eventuale vano interrato non partecipa al computo della volumetria.

subzona E5

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Appartengono a questa categoria la maggior parte dei suoli del territorio di Macomer e del Marghine più in generale.

Per quanto gran parte delle aree appartenenti sotto il profilo agropedologico e geologico alla subzona E5 siano stati classificati H per

particolari condizioni e caratteristiche paesistico-ambientali, anche quei suoli possono ritenersi in gran parte marginali.

#### **ART. 80 NTA PUC del Comune di Macomer**

(Classe III - Zone omogenee E - scheda urbanistica)

In attesa della predisposizione dei Piani Zonali di Sviluppo Agricolo di cui all' art. 47 del N.R.E. per tutte le sottozone l'indice fondiario massimo, salvo diversa prescrizione specifica di sottozona, è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,01 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 0,10 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano, intendendosi per centro urbano la parte di territorio in classe territoriale I<sup>a</sup>.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi devono distare almeno mt. 10,00 dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì mt. 500,00 se trattasi di allevamento per suini, mt. 300,00 per avicunicoli e mt. 100,00 per bovini, ovicaprini ed equini dal perimetro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale,



previo nulla-osta dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si superi l'indice di 0,10 mc/mq è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 gg. dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ambiente, che dovrà essere espresso entro 30 gg. dal ricevimento della pratica.

### **STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Dallo stato attuale, emerge che l'immobile risulta suddiviso come in appresso:

- n. 2 uffici;
- n. 1 bagno;
- n. 1 deposito;



- n. 2 serre;
- n. 1 ombrario;
- n. 1 piazzale di manovra.

L'immobile, unitamente alle relative pertinenze, confina a Sud con strada vicinale funtana noa, a Nord con le particelle 264 e 266, oltre alla fascia di esproprio del Consorzio Industriale, identificata con le particelle 129 e 144, ad Est con la particella 264 e, ad Ovest, con la particella 266.

Ad ogni modo, nonostante la vetustà del fabbricato, il suo stato di conservazione può essere definito buono.

Si precisa che l'immobile, allo stato attuale, si presenta libero da occupanti.

### **SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, si è scelto di procedere mediante la stima sintetico – comparativa – monoparametrica.

La scelta di cui trattasi, risulta caratterizzata dall'esistenza di prezzi di mercato di immobili simili.

Gli stessi verranno estrapolati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Nuoro.

La fonte si ritiene attendibile in quanto i risultati provengono da un'indagine effettuata c/o le agenzie immobiliari, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) per il mercato delle compravendite.

Va annoverato altresì che trattandosi di un valore medio, il CTU applicherà i coefficienti di maggiorazione e/o riduzione ritenuti opportuni per il caso di specie.

Premesso che, la ricerca del più probabile valore di mercato avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, viene espresso dalla seguente formula:

$$Vm = Vu * px$$

Vm = valore di mercato ordinario

Vu = valore unitario degli'immobili aventi caratteristiche simili

px = superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione

si procede con la valutazione dell'immobile:

Tenuto conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, della prospicienza, dell'orientamento, della luminosità, altezza, forma e funzionalità dei vani, della comodità d'accesso, della vetustà, delle condizioni del mercato nella zona, della salubrità degli ambienti, ed acquisiti tutti i parametri necessari per la valutazione dell'immobile, si può esprimere un Valore/mq pari ad € 420,00.

Da tale assunto si ottiene:

| CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE |                     |            |        |            |
|--------------------------------|---------------------|------------|--------|------------|
| PIANO                          | DESTINAZ            | SUP.       | COEFF. | SUP. RAGG. |
| Terra                          | Uffici              | 62.94 mq   | 1.0    | 62.94 mq   |
| Terra                          | Locale di deposito  | 256.35 mq  | 0.40   | 102.54 mq  |
| Terra                          | Serre               | 1723.26 mq | 0.03   | 51.70 mq   |
| Terra                          | Ombrario            | 812.29 mq  | 0.03   | 24.37 mq   |
| Terra                          | Piazzale di manovra | 3732.16 mq | 0.02   | 74.64 mq   |
| SOMMANO                        |                     |            |        | 316.19 mq  |

Determinazione del valore più probabile valore di mercato del fabbricato

$$Vm = (\text{€/mq } 420,00 * 316.19 \text{ mq}) = \text{€ } 132.799,67$$

Il valore ottenuto viene approssimato ad € 133.000,00 (oltre IVA qualora dovuta), quale più probabile valore di mercato avente l'immobile oggetto di valutazione, libero da pesi e vincoli, secondo i presupposti estimali evidenziati in una libera contrattazione di compravendita.



| <b>SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ESTREMI CATASTALI</b>           | Catasto fabbricati – Foglio 39 mapp.le 263                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>UBICAZIONE</b>                  | Comune di Macomer, località Codinas                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CONFINI</b>                     | A Sud con strada vicinale funtana noa, a Nord con le particelle 264 e 266, oltre alla fascia di esproprio del Consorzio Industriale, identificata con le particelle 129 e 144, ad Est con la particella 264 e, ad Ovest, con la particella 266                            |
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>          | Fabbricato strumentale all'attività vivaistica                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>      | Buono                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>        | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PROVENIENZA</b>                 | Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] con sede in Macomer, rogito in data 14/11/2005 rep. n. 21545, registrato in Nuoro con Modello Unico n. 8850.1/2005, risulta acquistato dalla ditta fallita:<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] con sede in MACOMER (NU) – [REDACTED] |
| <b>CONDIZIONE URBANISTICA</b>      | Non sono presenti illeciti edilizi                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>    | Zona E agricola - subzona E1                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>TITOLI ABILITATIVI EDILIZI</b>  | Concessione Edilizia n. 48 del 03/05/2004<br>Concessione Edilizia n. 54 del 04/07/2008<br>Pratica Suap prot. n. 22773 21/11/2008                                                                                                                                          |
| <b>VALORE STIMATO</b>              | € 133.000,00                                                                                                                                                                                                                                                              |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 29, PARTICELLE 2374, 2376 E FOGLIO 39 PARTICELLE 128, 264, 266.**

Trattasi di terreni ubicati nell'agro immediatamente limitrofo al Comune di



Macomer, aventi destinazioni culturali di Seminato e Pascolo, ancorché siano tutti destinati alla coltura vivaistica ed, in tal senso, assimilabili a Seminato irriguo.

Si rappresenta che i terreni sono caratterizzati da una forma irregolare e risultano totalmente recintati formando un unico comparto.

Nei terreni di cui sopra, non risultano realizzati illeciti edilizi.

Il comparto confina a Nord con la S.S. ex 131 che dalla Zona Industriale Tossilo porta al Comune di Macomer, a Sud con il complesso di fabbricati riferibili al mapp.le 263 del foglio 39, ad Est ed Ovest con terreni agricoli.

I medesimi risultano insistere nella Zona E Agricola dello strumento urbanistico comunale – sottozona E1.

In detta zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

#### **ART. 79 NTA PUC del Comune di Macomer**

(Classe III - Zone omogenee E - normativa specifica di zona)

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Per le attività agrituristiche si recepiscono le normative relative alla L.R. 18/98 e D.P.G.R. 228/94.

Le zone agricole del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti subzone:

**- subzona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;**

- subzona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

- subzona E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

- subzona E4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

- subzona E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Qualora nelle aree oggetto degli interventi, per tutte le sottozone a destinazione agricola, sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici (nuraghi, tombe, ecc.) dovrà comunque essere rispettata la

distanza di m 200 dagli eventuali reperti e data preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

#### **subzona E1**

**Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.**

**In attesa della formazione dei piani zonali di sviluppo agricolo sono state individuate alcune zone che per particolari caratteristiche potrebbero in via sperimentale essere suscettibili di una trasformazione produttiva tipica e specializzata.**

#### **subzona E2**

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

#### **subzona E3**

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi di carattere individuale.

Nelle zone, situate in fregio agli abitati o comunque da essi facilmente accessibili, è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, durante il tempo libero e per autoconsumo (agricoltura peri-urbana)

In dette zone è consentita l'edificazione di piccole costruzioni di tipo tradizionale in pietrame, non abitabili da adibire a rimessaggio degli attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo, con un indice fondiario di 0,02 mc/mq e su lotto minimo di 2.000 mq, ottenibile anche attraverso l'accorpamento di due lotti, comunque preesistente al 1995 e quindi senza alterazione della maglia fondiaria, coperte con tetto a falde e con altezza massima al colmo di m 3.

L'eventuale vano interrato non partecipa al computo della volumetria.

#### **subzona E5**

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.



Appartengono a questa categoria la maggior parte dei suoli del territorio di Macomer e del Marghine più in generale.

Per quanto gran parte delle aree appartenenti sotto il profilo agropedologico e geologico alla subzona E5 siano stati classificati H per particolari condizioni e caratteristiche paesistico-ambientali, anche quei suoli possono ritenersi in gran parte marginali.

#### **ART. 80 NTA PUC del Comune di Macomer**

(Classe III - Zone omogenee E - scheda urbanistica)

In attesa della predisposizione dei Piani Zonali di Sviluppo Agricolo di cui all' art. 47 del N.R.E. per tutte le sottozone l'indice fondiario massimo, salvo diversa prescrizione specifica di sottozona, è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,01 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 0,10 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano, intendendosi per centro urbano la parte di territorio in classe territoriale I<sup>A</sup>.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi devono distare almeno mt. 10,00 dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì mt. 500,00 se trattasi di allevamento per suini, mt. 300,00 per

avicunicoli e mt. 100,00 per bovini, ovicapri ed equini dal perimetro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla-osta dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si superi l'indice di 0,10 mc/mq è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 gg. dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ambiente, che dovrà essere espresso entro 30 gg. dal ricevimento della pratica.

## **SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, si è scelto di procedere mediante la



stima sintetico – comparativa – monoparametrica.

La scelta di cui trattasi, risulta caratterizzata dall'esistenza di prezzi di mercato di immobili simili.

Gli stessi verranno estrapolati dall'osservatorio immobiliare dai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Nuoro, in quanto ritenuti attendibili ma, al contempo, debitamente aumentati, giusta la vetustà di tale listino

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, della dimensione, della qualità di coltura, delle condizioni del mercato nella zona, considerato altresì un coefficiente di aggiornamento delle tariffe d'estimo (20%), essendo riferite all'anno 2011 (ultima quotazione disponibile), nonché un ulteriore incremento (5%) in quanto il prezzo espresso dall'Agenzia delle Entrate non comprende il valore delle recinzioni ed, acquisiti tutti i parametri necessari per la valutazione dell'immobile, si può esprimere un Valore/Ha pari ad € 12.987,50, corrispondente ad €/mq 1,30, valutati secondo i principi sopra riportati per quanto concerne la qualità di coltura di Seminato (considerato irriguo).

Determinazione del valore più probabile valore di mercato dei terreni

| DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE   |                      |        |            |                  |
|-----------------------------------|----------------------|--------|------------|------------------|
| TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER |                      |        |            |                  |
| COMUNE                            | LOCALITA'            | FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (mq)        |
| Macomer                           | Località Funtana Noa | 29     | 2374       | 20.746,00        |
| Macomer                           | Località Funtana Noa | 29     | 2376       | 4.320,00         |
| Macomer                           | Località Codinas     | 39     | 128        | 2.791,00         |
| Macomer                           | Località Codinas     | 39     | 264        | 10.813,00        |
| Macomer                           | Località Codinas     | 39     | 266        | 5.760,00         |
| SOMMANO                           |                      |        |            | <b>44.430,00</b> |

$V_m = (\text{€/mq } 1,30 * 44.430,00 \text{ mq}) = \text{€ } 57.759,00$

Il valore ottenuto viene approssimato ad **€ 58.000,00** (oltre IVA qualora dovuta), quale più probabile valore di mercato avente l'immobile oggetto di valutazione,

libero da pesi e vincoli, secondo i presupposti estimali evidenziati in una libera contrattazione di compravendita.

| <b>SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILI</b> |                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ESTREMI CATASTALI</b>           | Catasto terreni<br>- Foglio 29 mapp.li 2374 – 2349;<br>- Foglio 39 mapp.li 128 – 264 - 266;                                                                                                                     |
| <b>UBICAZIONE</b>                  | Comune di Macomer, località:<br>- Funtana Noa (mapp.li 2374 – 2349)<br>- Codinas (mapp.li 128 – 264 – 266)                                                                                                      |
| <b>CONFINI</b>                     | a Nord con la la S.S. ex 131 che dalla Zona Industriale Tossilo porta al Comune di Macomer, a Sud con il complesso di fabbricati riferibili al mapp.le 263 del foglio 39, ad Est ed Ovest con terreni agricoli. |
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>          | Terreni agricoli destinati all'uso vivaistico ed assimilati a Seminativo irriguo                                                                                                                                |
| <b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>      | Incolto                                                                                                                                                                                                         |
| <b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>        | Libero                                                                                                                                                                                                          |
| <b>CONDIZIONE URBANISTICA</b>      | Non sono presenti illeciti edilizi                                                                                                                                                                              |
| <b>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>    | Zona E agricola - subzona E1                                                                                                                                                                                    |
| <b>TITOLI ABILITATIVI EDILIZI</b>  | Non sono stati rilasciati titoli abilitativi edilizi.                                                                                                                                                           |
| <b>VALORE STIMATO</b>              | € 58.000,00                                                                                                                                                                                                     |

#### **TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER DISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO 53, PARTICELLE 55, 56, 410, 411.**

Trattasi di terreno ubicati nell'agglomerato Industriale del Tossilo, del Comune di Macomer.

Gli stessi, formanti un unico lotto, risultano insistere nella zonizzazione D, sottozona D2.

Si rappresenta che i terreni sono caratterizzati da una forma regolare relativamente ai mapp.li 55 e 56, mentre risulta irregolare per i mapp.li 410 e 411.

Sugli stessi, non è stata rinvenuta alcuna recinzione, presumibilmente andata



distrutta nell'evento incendiario dell'estate 2021, che ha interessato una significativa porzione del territorio di Macomer.

Nei terreni di cui sopra, non risultano realizzati illeciti edilizi.

Il comparto confina ad Ovest con la la S.S. ex 131 che dalla Zona Industriale Tossilo porta al Comune di Macomer, a Nord con il mapp.le 413 ed un vecchio corso d'acqua identificato, tra le altre cose, nella cartografia catastale.

Ad Est il comparto confina con la viabilità consortile, identificata con il mapp.le 5, mentre a Sud, confina con il mapp.le 54.

Nell'zonizzazione cui sopra si fa menzione, sono ammessi i seguenti interventi edilizi, previsti dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

### **ART. 63**

(Classe I - Zone omogenee D - normativa specifica di zona)

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

Sono le zone già individuate nel P.R.G.I. e precisamente le aree di completamento dell'agglomerato industriale del Tossilo, e la zona di interesse regionale di Bonutrau per la quale si prescrive l'obbligo di un piano di riqualificazione urbanistica ed ambientale che preveda anche la possibilità di una riconversione delle destinazioni d'uso.

**subzona D2:** agglomerato industriale di Tossilo

La normativa che disciplina l'edificabilità all'interno del comparto e dell'ampliamento previsto dal nuovo P.U.C. rimane quella contenuta nel precedente P.R.G.I. per la zona.

Oltre alle attività specifiche di zona sono comunque consentiti interventi su edifici preesistenti.

Nelle more della predisposizione dei Piani Attuativi sono comunque ammessi:

oltre agli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, le ristrutturazioni, anche mediante aumento di superfici operative, purché finalizzate al miglioramento della conduzione aziendale ed all'adeguamento delle strutture alle sopravvenute normative di settore.

### **ART. 64**

(Classe I - Zone omogenee D - schede urbanistiche)

## **subzona D2 zona di "Tossilo"**

parametri urbanistici ed edilizi

- superficie territoriale mq 1.584.064
- ripartizione delle superfici: fondiaria 70%, per viabilità e spazi pubblici 30%;
- indice di copertura fondiaria: 60%;
- superficie del lotto minimo: come da Piano particolareggiato;
- distanza minima dalla viabilità esterna: m 40,00 da bordo Superstrada e m 30 da bordo ex S.S. 131 ;
- distacchi minimi dai confini interni: come da Piano Particolareggiato.

## **SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, si è scelto di procedere mediante la stima sintetico – comparativa – monoparametrica.

La scelta di cui trattasi, risulta caratterizzata dall'esistenza di prezzi di mercato di immobili simili.

Gli stessi saranno determinati attraverso i prezzi per la vendita delle aree degli agglomerati industriali attualmente in vigore.

I medesimi risultano desumibili dalle tariffe approvate con deliberazione C.d.A. n. 78 del 17.11.2004, modificate successivamente con Deliberazione n. 74 del 10.08.2005 che fissa le stesse, in base alla destinazione d'uso dell'erigendo insediamento:

Aree per insediamenti produttivi: € 10,00/mq + I.V.A al 22% = €/mq 12,20

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, della dimensione, delle Delibere cui sopra si fa menzione, ed acquisiti tutti i parametri necessari per la valutazione dell'immobile, si può confermare il Valore di vendita pari ad €/mq 12,20 (comprensivo di IVA al 22%), in quanto la fallita dall'acquisto, non ha mai apportato alcuna miglioria al terreno stesso.

Determinazione del valore più probabile valore di mercato dei terreni siti in Zona D2.



| TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER |                    |        |            |                 |
|-----------------------------------|--------------------|--------|------------|-----------------|
| COMUNE                            | LOCALITA'          | FOGLIO | PARTICELLA | SUP. (mq)       |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 55         | 2.193,00        |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 56         | 2.211,00        |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 410        | 3.610,00        |
| Macomer                           | Località Castigadu | 53     | 411        | 18,00           |
| <b>SOMMANO</b>                    |                    |        |            | <b>8.032,00</b> |

$V_m = (\text{€/mq } 12,20 * 8.032,00 \text{ mq}) = \text{€ } 97.990,40$

Il valore ottenuto viene approssimato ad **€ 98.000,00** (IVA al 22% compresa), quale più probabile valore di mercato avente l'immobile oggetto di valutazione, libero da pesi e vincoli, secondo i presupposti estimali evidenziati in una libera contrattazione di compravendita.

| SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILI     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ESTREMI CATASTALI</b>        | Catasto terreni<br>– Foglio 53 mapp.li 55 – 56 – 410 – 411.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UBICAZIONE</b>               | Comune di Macomer, agglomerato Industriale del Tossilo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CONFINI</b>                  | Il comparto confina ad Ovest con la la S.S. ex 131 che dalla Zona Industriale Tossilo porta al Comune di Macomer, a Nord con il mapp.le 413 ed un vecchio corso d'acqua identificato, tra le altre cose, nella cartografia catastale.<br><br>Ad Est il comparto confina con la viabilità consortile, identificata con il mapp.le 5, mentre a Sud, confina con il mapp.le 54. |
| <b>DESTINAZIONE D'USO</b>       | Terreni Artigianali - Industriali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>   | Incolto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>     | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CONDIZIONE URBANISTICA</b>   | Non sono presenti illeciti edilizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b> | Zona omogenea D – sottozona D2 di Tossilo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILI       |                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>TITOLI ABILITATIVI EDILIZI</b> | Non sono stati rilasciati titoli abilitativi edilizi. |
| <b>VALORE STIMATO</b>             | € 98.000,00                                           |

### VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Il CTU, a seguito della verifica dei materiali di consumo, ubicati nel fabbricato ad uso locale di deposito, di cui al foglio 39 mapp.le 263, produce il seguente elenco delle merci e dei materiali di consumo, ritenuti utilizzabili per il loro buon stato di conservazione.

Resta inteso che, essendo ad ogni modo vetusti, si procederà con l'applicazione di un coefficiente di vetustà sul valore complessivo.

Segue tabella descrittiva:

| DESCRIZIONE                    | QUANT. | COSTO UNITARIO | COSTO TOTALE |
|--------------------------------|--------|----------------|--------------|
| Bobina in legno d140           | 1      | 181,00 €       | 181,00 €     |
| Bobina in legno d60            | 3      | 38,00 €        | 114,00 €     |
| Bobina in legno d80            | 1      | 54,00 €        | 54,00 €      |
| Fine linea d 63                | 2      | 4,70 €         | 9,40 €       |
| Gomito da 90° 1"               | 4      | 0,42 €         | 1,68 €       |
| Gomito racc 32x1f              | 1      | 1,58 €         | 1,58 €       |
| Gomito racc 32x1m              | 8      | 1,49 €         | 11,92 €      |
| Gomito racc 32x32              | 1      | 2,17 €         | 2,17 €       |
| Manicotto 63x63                | 4      | 7,20 €         | 28,80 €      |
| Niplex 1"                      | 67     | 0,12 €         | 8,04 €       |
| Nipplo 1/2" ir60720mon         | 5      | 0,10 €         | 0,50 €       |
| Niplex 1"x3/4                  | 254    | 0,12 €         | 30,48 €      |
| Niplex 3/4                     | 107    | 0,10 €         | 10,70 €      |
| Niplex 3/4x1/2                 | 16     | 0,10 €         | 1,60 €       |
| Pozzetto circolare grande      | 6      | 4,50 €         | 27,00 €      |
| Pozzetto circolare piccolo     | 4      | 2,20 €         | 8,80 €       |
| Pozzetto rettangolare          | 8      | 11,50 €        | 92,00 €      |
| Presa st rinf inox 32x3/4 E 1" | 168    | 1,22 €         | 204,96 €     |
| Presa st rinf inox 63x1"1/2    | 46     | 1,84 €         | 84,64 €      |
| Raccordo maschio 32x1          | 8      | 1,04 €         | 8,32 €       |
| RIDUZIONE 1"x3/4               | 24     | 0,33 €         | 7,92 €       |
| Tees 90° DA 32                 | 1      | 2,75 €         | 2,75 €       |



| DESCRIZIONE                                                                         | QUANT. | COSTO UNITARIO | COSTO TOTALE |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------|
| Tees 90° 1"                                                                         | 21     | 0,57 €         | 11,97 €      |
| Testina fissa mp9 360°                                                              | 7      | 5,00 €         | 35,00 €      |
| Testina mp5 210-270                                                                 | 18     | 4,50 €         | 81,00 €      |
| Testina mp9 210-270                                                                 | 14     | 4,50 €         | 63,00 €      |
| The 90° femmina 63X2"X63                                                            | 4      | 9,19 €         | 36,76 €      |
| The 90° d63x63                                                                      | 10     | 10,78 €        | 107,80 €     |
| Vaso rosso big                                                                      | 1      | 1.308,00 €     | 1.308,00 €   |
| Altalena un posto palo q                                                            | 1      | 470,93 €       | 470,93 €     |
| Attacco per trave altalena                                                          | 4      | 20,00 €        | 80,00 €      |
| Salvaverde (tipo B) 3pz=1mq<br>N. Pz                                                | 15     | 4,13 €         | 61,95 €      |
| Cavo elettrico 18awg/3 152<br>Mt 18019 15                                           | 1      | 101,00 €       | 101,00 €     |
| Cavo elettrico 18awg/9 152<br>Mt 18070 15                                           | 2,5    | 238,10 €       | 595,25 €     |
| Cavo elettrico 18awg/7 152<br>Mt 18050 15                                           | 0,5    | 161,02 €       | 80,51 €      |
| Cavidotto pe gr/ro mm<br>40 2stra ml                                                | 100    | 0,55 €         | 55,00 €      |
| Ala gocciolante 30-40<br>100 mt rt                                                  | 100    | 0,28 €         | 28,00 €      |
| Raccordo maschio<br>16x3/4*                                                         | 40     | 0,56 €         | 22,40 €      |
| Gomito per collettore polip. 1"<br>fm 0433                                          | 23     | 0,95 €         | 21,85 €      |
| Vaso vivaio pe serie alta 16x16<br>terracotta lt 3 psr sardegna<br>200/2013 mis 124 | 4191   | 0,16 €         | 670,56 €     |
| Irrigatore a turbina<br>Pgp a pz                                                    | 20     | 6,89 €         | 137,80 €     |
| Tubo poroso st da 1 a 9<br>Rotoli da mt a pz                                        | 1000   | 0,10 €         | 100,00 €     |
| Vaso rosso two                                                                      | 1      | 720,00 €       | 720,00 €     |
| Bocchettone zn ff 1" S.conica                                                       | 2      | 2,81 €         | 5,62 €       |
| Cavidotto pe gr/ro mm<br>63 2stra ml                                                | 4      | 0,86 €         | 3,44 €       |
| Curva pe dn 50 90^                                                                  | 2      | 8,98 €         | 17,96 €      |
| Tappo pe fine linea dn 40                                                           | 1      | 3,74 €         | 3,74 €       |
| Tappo d. 16                                                                         | 24     | 0,69 €         | 16,56 €      |
| Gocciolatore bott Autoc 8 lt/h                                                      | 130    | 0,15 €         | 19,50 €      |
| Riduzione ot 1" 1/2-1"1/4 241                                                       | 1      | 1,95 €         | 1,95 €       |
| Riduzione zn 2" -1"1/2                                                              | 1      | 1,77 €         | 1,77 €       |
| 10 scat archivio a4 80mm                                                            | 1      | 18,03 €        | 18,03 €      |
| Spina indus ip67 2p t 16a 230v                                                      | 1      | 3,28 €         | 3,28 €       |

| DESCRIZIONE                                          | QUANT. | COSTO UNITARIO | COSTO TOTALE      |
|------------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------|
| Presa a staffa pe dn 63x1/2"                         | 1      | 2,99 €         | 2,99 €            |
| Presa a staffa pe dn 75x1/2"                         | 1      | 3,74 €         | 3,74 €            |
| Vite doppia zn rid 2"- 1"1/2                         | 1      | 3,37 €         | 3,37 €            |
| Vite doppia zn 2"                                    | 2      | 2,49 €         | 4,98 €            |
| Tubo antigelo nts mm 15 Mt 25                        | 1      | 25,50 €        | 25,50 €           |
| ala gocc autocomp droèmet fo<br>16 pc as cm<br>30 mt | 500    | 0,30 €         | 150,00 €          |
| Elettrovalvola 24v abs 1" f. C/cf                    | 5      | 9,51 €         | 47,55 €           |
| Solorain duralife<br>C/valv 7916 8015e               | 2      | 50,00 €        | 100,00 €          |
| Tubo pe 100 mm 32 pn 12,5                            | 36     | 0,59 €         | 21,24 €           |
| Hydroblo 16/0,33mt 2lh<br>Auto                       | 1500   | 0,28 €         | 420,00 €          |
| Curva pe dn 25 90^                                   | 9      | 3,13 €         | 28,17 €           |
| Pozzetto pp 20x20 s/vel E cop                        | 1      | 5,63 €         | 5,63 €            |
| Tubo drenaggio pe mm 63                              | 40     | 0,83 €         | 33,20 €           |
| Teflon rotolo                                        | 97     | 0,44 €         | 42,68 €           |
| Testine MP rotator 3000 360°                         | 128    | 5,95 €         | 761,60 €          |
| Testine MP rotator 1000 210°-<br>270°                | 64     | 4,75 €         | 304,00 €          |
| Testine MP rotator 1000 90°-<br>210°                 | 30     | 4,85 €         | 145,50 €          |
| Testine MP rotator 2000 90°-<br>210°                 | 30     | 6,00 €         | 180,00 €          |
| Testine MP rotator 2000 210°-<br>270°                | 9      | 5,00 €         | 45,00 €           |
| Testina con getto rettangolare<br>Mp corner          | 8      | 6,84 €         | 54,72 €           |
| Testine MP rotator 2000 360°                         | 11     | 4,75 €         | 52,25 €           |
| Testine MP rotator 3000 210°-<br>270°                | 35     | 5,15 €         | 180,25 €          |
| Testine MP rotator 3000 90°-<br>210°                 | 41     | 6,84 €         | 280,44 €          |
| Irrigatore Rondo 3/8                                 | 4      | 1,00 €         | 4,00 €            |
| Scope                                                | 16     | 10,00 €        | 160,00 €          |
| SOMMANO                                              |        |                | 8.829,70 €        |
| Vetustà applicata 20%                                |        |                | - 1.765,94 €      |
| <b>TOTALE VALORE STIMATO</b>                         |        |                | <b>7.063,76 €</b> |
| <b>ARROTONDAMENTO</b> (oltre IVA qualora dovuta)     |        |                | <b>7.000,00 €</b> |

Inventario mezzi ed attrezzature

## CARATTERISTICHE DEI MEZZI MECCANICI/VEICOLI DA LAVORO



### **PUNTO VAN 1.3 JTD TARGA CK 830 YK**

Trattasi di un veicolo immatricolato in data 19/07/2004, dichiarato dal custode come mezzo non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita. Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica e/o tagliando. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, essendo vetusto, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un significativo coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

Dalla Visura del pubblico registro emergono le seguenti caratteristiche:

Telaio ZFA18800002530563

Fabbrica / Tipo FIAT AUTO SPA 188CXH1A FX FIAT PUNTO

Data Immatricolazione 19/07/2004

KW 51,00

Classe / Uso AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE

Carrozzeria FURGONE Cilindrata 1248

Alimentazione GASOLIO

Tara 1065

Portata 410

Peso Complessivo 1475

Dispositivo Antinquinamento SI

Posti n.ro 4 Assi n.ro 2

Ultima Formalita' TRASCRIZIONE DI PROCEDIMENTO

CONCORSUALE Data Ultima Formalita' 16/08/2021

R.P. J583645U

#### DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P. A021690J del 19/07/2004 Atto SCRITTURA PRIVATA Data Atto

19/07/2004 Prezzo del Veicolo \*\*\*\*\* 11.000,00 \* Euro

Proprietario [REDACTED]

Tipo Societa' SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO Codice Fiscale

[REDACTED]

Comune di residenza MACOMER (NU) Indirizzo [REDACTED] - 08015

Codice Comune Residenza Ministero Finanze E788

Codice Comune Residenza ISTAT 044

GRAVAME R.P. J583645U del 16/08/2021 Data Atto 11/06/2021 Causale

FALLIMENTO

#### **AUTOCARRO IVECO TARGA BJ 960 ZE**

Trattasi di un veicolo immatricolato in data 14/11/2000, dichiarato dal custode come mezzo non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita. Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica e/o tagliando. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in buono stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

Dalla Visura del pubblico registro emergono le seguenti caratteristiche:

#### DATI DEL VEICOLO

Telaio ZCFC3572005292834



Fabbrica / Tipo IVECO 35C11A

Modello Commerciale IVECO 35 S11

Data Dichiarazione Conformità 26/09/2000

Data Immatricolazione 14/11/2000

KW 78,00

Classe / Uso AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE

Carrozzeria CASSONE A SPONDE

Cilindrata 2800

Alimentazione GASOLIO

Tara 2520

Portata 980

Peso Complessivo 3500

Dispositivo Antinquinamento SI

Posti n.ro 3 Assi n.ro 2

Ultima Formalita': TRASCR. DI PROCEDIMENTO CONCORSUALE

Data Ultima Formalita' 16/08/2021

R.P. J583055N

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P. A034207M del 26/11/2004

Atto SCRITTURA PRIVATA Data Atto 10/11/2004 Prezzo del Veicolo

\*\*\*\*\* 255,28 \* Euro

Proprietario

Codice Fiscale

Comune di residenza MACOMER (NU) Indirizzo - 08015

Codice Comune Residenza Ministero Finanze E788

Codice Comune Residenza ISTAT 044

**FIORINO FIAT TARGA ES 144 MT**

Trattasi di un veicolo immatricolato in data 03/07/2013, dichiarato dal custode come mezzo non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita. Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica e/o tagliando. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in buono stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

Dalla Visura del pubblico registro emergono le seguenti caratteristiche:

**DATI DEL VEICOLO**

Targa ES144MT

Telaio ZFA22500006802794

Fabbrica / Tipo FIAT 225 CXE1A B4BILES S.P.A.

Modello Commerciale FIAT FIORINO

Data Immatricolazione 03/07/2013

KW 70,00

Classe / Uso AUTOCARRO / PRIVATO LOCAZIONE SENZA

**CONDUCENTE**

Carrozzeria FURGONE

Cilindrata 1248



Alimentazione GASOLIO

Tara 1265

Portata 490

Peso Complessivo 1755

Dispositivo Antinquinamento SI

Posti n.ro 4 Assi n.ro 2

Ultima Formalita': TRASCR. DI PROCEDIMENTO CONCORDIALE

Data Ultima Formalita' 16/08/2021

R.P. J583896X

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P. A020392P del 05/10/2016

Atto SCRITTURA PRIVATA Data Atto 05/10/2016

Prezzo del Veicolo \*\*\*\*\* 9.000,00 \* Euro

Proprietario

[REDACTED]

Codice Fiscale

[REDACTED]

Comune di residenza MACOMER (NU) Indirizzo

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice Comune Residenza Ministero Finanze E788

Codice Comune Residenza ISTAT 044

GRAVAME

R.P. J583896X del 16/08/2021

Data Atto 11/06/2021

Causale FALLIMENTO

COMACA MITHOS OPERATRICI TARGHE AM891P E AB892P

Trattasi di mezzi di lavoro omologati sia come Macchine Agricole con Piano di Carico (per lavori in agricoltura) che come Macchine Operatrici Multiuso con o senza speciali attrezzature (per operatori edili, aziende, enti pubblici) nonché come Macchina Agricola Operatrice (per operazioni agricole con speciali attrezzature). Le caratteristiche principali della macchina sono il suo design compatto e proporzionato, la sua robustezza e affidabilità, e in modo particolare il confort di guida, grazie all'adozione delle sospensioni anteriori indipendenti del tipo Mc-Pherson con doppia molla coassiale all'ammortizzatore che la rendono insuperabile nel suo genere. Il telaio è interamente imbullonato con profilati in acciaio ad alta resistenza con elevati doti di elasticità e robustezza.

Gli stessi, risultano dichiarati dal custode come non funzionanti, in quanto la batteria risulta deperita. Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica e/o tagliando. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in medio stato di conservazione, giusti alcuni fenomeni di ossidazione della carrozzeria, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **MACCHINA OPERATRICE RASAERBA FERRARI FOX 30 TARGA ADV860**

Trattasi di un mezzo di lavoro, oramai vetusto, avente la funzione di falciatrice/rasa erba, dichiarato dal custode come non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita.



Lo stesso risulta dotato di una postazione di guida munita di seduta per l'operatore, oltre ad un capiente raccogliatore dell'erba trinciata che garantisce maggiori tempi di lavorazione, in quanto vengono ridotti gli svantaggi derivati da un frequente svuotamento del carico prodotto.

Va evidenziato che la macchina operatrice è dotata di un sistema luci, che consente di operare anche con scarsa luce naturale.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica e/o tagliando. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in medio stato di conservazione, giusti alcuni fenomeni di ossidazione della carrozzeria, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **TRATTORE AGRICOLO KUBOTA L 4100 H TARGA BH550D**

Il trattore utility L4100 H è dotato di una potente motorizzazione diesel a 4 cilindri, per portare a termine rapidamente i vostri lavori. Il suo equipaggiamento standard già così completo unisce produttività e comfort d'utilizzo, beneficia infatti di una robusta trasmissione, di una presa di forza idraulica indipendente, di maggiore capacità idraulica, di una forza di sollevamento significativa e dello sforzo controllato. L'ergonomia funzionale del trattore e la sua eccellente maneggevolezza con il suo ponte anteriore a ingranaggio conico e il servosterzo idrostatico, rafforzano il vostro comfort d'utilizzo.

Inoltre, l'arco di sicurezza centrale abbattibile anteriormente permette di avanzare in zone ove l'accesso è particolarmente difficile

Il trattore oggetto di valutazione, ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- 1) Peso senza appl. = 1.464 t
- 2) Pneumatici posteriori = 360/70 R 24
- 3) Pneumatici anteriori = 260/70 R 16
- 4) Lunghezza di trasporto = 3.005 m
- 5) Larghezza di trasporto = 1.49 m
- 6) Altezza di trasporto = 2.525 m
- 7) Trasmissione/cambio = 8/4
- 8) Tipo di sterzo = FL
- 9) Attacco = H/F
- 10) Velocità = 23.7 km/h
- 11) Costruttore = motore Kubota
- 12) Modello motori = V2203
- 13) Potenza motore = 29.3 kW
- 14) Cilindrata = 2.197 l
- 15) Num. di cilindri = 4

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica e/o tagliando. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in buono stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



## **PIATTAFORMA MARCA HINOWA PICCHIO 1250**

### **MATRICOLA NU81/00**

Trattasi di un cestello elevatore, della casa produttrice Hinowa.

La casa produttrice sopra menzionata, è una delle più affermate nella realtà italiana nella produzione di piattaforme aeree, in quanto riesce ad offrire una buona soluzione per le lavorazioni in altezza.

Fra i principali vantaggi delle piattaforme aeree Hinowa vi sono sicuramente la massima sicurezza e stabilità, la semplicità e rapidità di montaggio, oltre che la maneggevolezza d'uso data dal ridotto ingombro, che garantisce agli operatori di arrivare in perfetta sicurezza anche alle massime altezze, sia in esterno che in interno.

Tutte queste caratteristiche, unitamente ad un'altezza di lavoro di 12 metri rende la piattaforma per lavori in quota, capace di adattarsi alle diverse esigenze di imprese di diversa natura come quelle edili, di pulizia, pittori, restauratori, manutentori e giardinieri.

La piattaforma oggetto di valutazione, ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- 1) Altezza di lavoro = 12 m
- 2) Lunghezza stabilizzatore = 2.5 m
- 3) Larghezza stabilizzatore = 2.5 m
- 4) Peso = 1450 kg
- 5) Carico utile = 200 kg
- 6) Max. Sbraccio orizzontale = 5 m
- 7) Persone = 2

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, giusto il suo stato di fermo. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in

buono stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



### **ELEVATORE TELESCOPICO FARESIN FH 7.30 TARGA AM890P**

Trattasi di un elevatore telescopico che, grazie alle sue ridotte dimensioni ed una significativa potenza di carico, unitamente all'importante altezza di sollevamento, consente un impiego in numerosi ambiti lavorativi quali.

L'elevatore telescopico, dotato di cabina che garantisce una maggiore sicurezza dell'operatore, garantisce una consolle di comandi di immediato e facile utilizzo.

Il medesimo, ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- 1) Carico nominale nel centro di carico = 3 t
- 2) Pneumatici standard = 405/70-20"
- 3) Tipo di trasmissione = HY
- 4) Max. Sbraccio orizzontale = 3.6 m
- 5) Portata nel centro del carico = 1.1 t
- 6) Altezza sollevamento = 7.1 m
- 7) Peso = 6.4 t
- 8) Lunghezza di trasporto = 4.68 m
- 9) Larghezza di trasporto = 2.106 m
- 10) Altezza di trasporto = 2.26 m





- 11) Velocità = 40 km/h
- 12) Costruttore motore = Deutz
- 13) Modello motori = common rail
- 14) Potenza motore = 74.4 kW
- 15) Num. di cilindri = 4



Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, giusto il suo stato di fermo. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in buono stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **MINI ESCAVATORE HINOWA VT DIAMANT 1550**

Trattasi di un mezzo per movimenti terra in ottimo stato di conservazione e perfettamente funzionante.

Il suo impiego è ideale per lavori di giardinaggio, agricoltura e/o edilizia, per poter operare realizzando modesti scavi a sezione ristretta, piuttosto che piccoli sbancamenti.

Grazie alle sue modeste dimensioni, unitamente ad un ottimo rapporto peso potenza, nonché i cingoli di gomma, questo mezzo garantisce un corretto impiego per l'uso cui è stato progettato.

In particolare i cingoli in gomma, risultano ideali per lo spostamento in terreni mediamente accidentati, piuttosto che su asfalto.

Il mini escavatore oggetto di valutazione, ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- 1) Motore = Perkins HP 20.3
- 2) Cilindri 3 della potenza di 954 cc
- 3) Traslazione idraulica
- 4) Pompe 2x18, 4l/1'
- 5) Rotazione a 360°
- 6) Brandeggio 45° dx – 90° sx
- 7) Profondità massima di scavo = 2150 – 2400 mm
- 8) Forza di strappo al dente = 1400 Kg
- 9) Peso 1550 Kg
- 10) Larghezza carro 1020 mm
- 11) Pressione taratura = 160 bar
- 12) Velocità = 1°2/2° 3,5 Km/h
- 13) Regime di taratura = 2300 g/1'
- 14) Raggio minimo di rotazione = 1230 mm

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo non necessiti di una verifica meccanica, giusto il fatto che risulta perfettamente funzionante. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in ottimo stato di conservazione, sarà valutato al netto di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **MINIESCAVATORE HINOWA DB 9.11**

Trattasi di un mezzo per movimenti terra in scarso stato di conservazione.



Il suo impiego è ideale per lavori di giardinaggio, agricoltura e/o edilizia, per poter operare realizzando modesti scavi a sezione ristretta, piuttosto che piccoli sbancamenti.

Grazie alle sue modeste dimensioni, unitamente ad un ottimo rapporto peso potenza, nonché i cingoli di gomma, questo mezzo garantisce un corretto impiego per l'uso cui è stato progettato.

In particolare i cingoli in gomma, risultano ideali per lo spostamento in terreni mediamente accidentati, piuttosto che su asfalto.

Il mini escavatore oggetto di valutazione, ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Peso operativo = minore di 1000 kg
- Cingoli in gomma
- Motore = Honda 11 HP
- Consumi modesti
- Larghezza 84 cm

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, giusto il suo stato di fermo, nonché il suo stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in scarso stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un discreto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

**MINI PALA SNODATA AVANT 520**

Trattasi di una mini pala che risponde alle varie esigenze del mercato, essendo compatta e potente. La macchina è capace di svolgere molti lavori, grazie alla vasta dotazione di accessori riuscendo a soddisfare le esigenze dal privato alle piccole e medie imprese.

La forza tirante motrice a quattro ruote, consente di rimorchiare grandi carichi, giusto il fatto che il potente braccio dell'elevatore consente di effettuare sia movimento terra, che qualsiasi altro lavoro simile.

L'idraulica ausiliaria permette di utilizzare una vasta gamma di accessori.

AVANT 250 è una mini pala ben adatta a multi-operazioni ed è utilizzata per le grandi aree, giardini, parchi ed altre zone verdi.

Le principali caratteristiche tecniche del mezzo oggetto di valutazione sono le seguenti:

**Marchio e tipo di motore:**

Kubota D722

Combustibile: Diesel

Potenza del motore: 20cv

Max. Velocità di trasporto: 12km/h

Forza di trascinamento: 1985lbs (900Kg)

**Idraulica:**

Trasmissione idrostatica diretta

4 ruote motrici

4 motori idraulici

Impianto idraulico ausiliario max:

uscita frontale (standard): 11,1 gpm

uscita posteriore (opzionale): 1,85 gpm max

**Capacità di sollevamento:** 1900lbs (860Kg)



**Ruote:** 23 x 8,50 – 12

**Peso:** 2910lbs (1320Kg)

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo non necessiti di una verifica meccanica, giusto il fatto che risulta perfettamente funzionante. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in discreto stato di conservazione, sarà valutato al netto di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **FRESA CEPPI RAYCO HONDA**

Trattasi di un macchinario con significativa robustezza del telaio, che rende la fresaceppi, una macchina semplice e versatile, adatta sia al privato che al professionista del verde.

L'incisività del disco di taglio, permette di fresare in tempi brevi qualsiasi tipo di ceppo. Lo stretto profilo facilita il passaggio anche negli spazi ristretti.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, giusto il suo stato di fermo, nonché il suo stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in scarso stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un discreto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **MACCHINA TOSAERBA SEMOVENTE KUBOTA G21HD**

Trattasi di un macchinario caratterizzato per le dimensioni compatte in questa fascia di potenza ed è molto apprezzato per l'attraversamento di passaggi stretti, per il trasporto e negli spazi di lavoro limitati. Con una larghezza ridotta, può essere sfruttato al massimo le prestazioni dei rasaerba in qualsiasi condizione.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, nonché per il suo stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in modesto stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **MOTOCOLTIVATORE GRILLO 7 BIS TIPO 15LD400**

Trattasi di un motocoltivatore Grillo 7Bis, dotato di motore Lombardini 15LD400 diesel, avviamento elettrico, 7 marce (5 avanti+ 2 in retromarcia).

Il macchinario si presenta in modesto stato di conservazione e viene dichiarato dal custode funzionante.



Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, nonché per il suo stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in modesto stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un discreto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

### **MOTOCOLTIVATORE BCS 730 ACTION**

Trattasi di un motocoltivatore reversibile e multifunzionale della potenza fino a 10,7 CV e larghezza di lavoro fino a 66 cm.

La versatilità di questo motocoltivatore, permette di soddisfare tutte le esigenze relative alla lavorazione del terreno, alla cura dei giardini, alla manutenzione del verde, allo sfalcio interfilare in vigneti e frutteti o in aree incolte e durante l'utilizzo invernale, tutto l'anno.

Grazie alla sua maneggevolezza e facilità d'uso, si presta bene a qualsiasi tipo di utilizzo e può essere utilizzato da una vasta gamma di utenti : dall'hobbistica all'agricoltore professionista, dal privato al custode del verde.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo non necessiti di una verifica meccanica, giustamente il fatto che risulta perfettamente funzionante. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in discreto stato di conservazione, sarà valutato al netto di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



#### **TAGLIACOTICA MOD. SC-18/8**

Trattasi un macchinario taglia cotica aventi le seguenti caratteristiche:

- Motore = 8 hp Honda
- Acceleratore = a ritorno
- Larghezza di taglio = 46 cm
- Profondità di taglio = da 2 cm a 6 cm
- Capacità di taglio = 1200 mq/h
- Rapporto riduttore di taglio = 31:1
- Lunghezza = 137 cm
- Larghezza = 61 cm
- Altezza 86 cm

Peso = 136 Kg



Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo non necessiti di una verifica meccanica, giusto il fatto che risulta dichiarato da custode perfettamente funzionante. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in buono stato di conservazione, sarà valutato al netto di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



#### **ZOLLATRICE PAZZAGLIA FZ 90SR TIPO SPEED**



Il macchinario risulta essere accessoriato da lame, braccio trincia e fresa ceppi, quest'ultimo attualmente scollegato dal macchinario.

Lo stesso, viene dichiarato dal custode come mezzo non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica, giusto il suo stato di fermo. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in buono stato di conservazione, sarà valutato al netto di un modesto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **BIO TRITURATORE TARGATO AF096168**

Trattasi di un macchinario definibile lo strumento ideale per chi necessita ridurre al minimo ingombro rifiuti di tipo biologico come rami di qualsiasi diametro e tipo.

Il modello oggetto di valutazione, è di vecchia concezione e presenza alcuni segni di ossidazione.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica, giusto il suo stato di fermo. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in mediocre stato di conservazione, sarà valutato al netto di un significativo coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



#### **VEICOLO ELETTRICO IBIS 2 POSTI**

Trattasi di un veicolo elettrico a 2 posti utilizzato per il trasporto di persone sui manti erbosi.

Attualmente il mezzo viene dichiarato dal custode come mezzo non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica, giusto il suo stato di fermo. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in mediocre stato di conservazione, sarà valutato al netto di un significativo coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

#### **VEICOLO ELETTRICO IBIS 4 POSTI**

Trattasi di un veicolo elettrico a 4 posti utilizzato per il trasporto di persone sui manti erbosi.

Attualmente il mezzo viene dichiarato dal custode come mezzo non funzionante, in quanto la batteria risulta deperita.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica, giusto il suo stato di fermo. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in mediocre stato di



conservazione, sarà valutato al netto di un significativo coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

### **CARRELLO FRANCINI**

Trattasi di un carrello per trasporto materiali, ubicato all'interno delle serre.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una significativa revisione di portata, giusta la presenza di ossidazione presente su quasi tutta la superficie. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in pessimo stato di conservazione, sarà valutato al netto di un significativo coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

### **CARRELLO PER TRASPORTO MERCI METAL MICANTI**

Trattasi di un carrello per trasporto materiali, ubicato all'interno capannone.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo non necessiti di alcuna revisione di portata, il perfetto stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in perfetto stato di conservazione, come sopra riportato, sarà valutato al netto di un minimo coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



### **TOSAERBA SCOOTER**

Trattasi di tosaerba venduto dall'officina [REDACTED] di Macomer.

Il medesimo, si presenta con il cofano aperto all'interno del capannone.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che il mezzo necessiti di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, nonché per il suo stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che il mezzo, ritenuto in modesto stato di conservazione, sarà valutato al netto dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un discreto coefficiente di vetustà.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.



### **RASAERBA HUSQVARNA ROYAL 150 SH E ROYAL 247S**

Trattasi di efficienti rasaerba semoventi con cesti raccolta, adatti per giardini di medie dimensioni, equipaggiati con un resistente piatto di taglio in alluminio e dotati di potente motore Honda.

Ulteriori caratteristiche sono Trioclip, regolazione centralizzata dell'altezza di taglio e robuste ruote con cuscinetti a sfere.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che i mezzi necessitino di una verifica meccanica per ragioni di sicurezza, nonché per il loro stato di conservazione. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che i mezzi, ritenuti in modesto stato di conservazione, saranno valutati al netto





dell'intervento cui sopra si è fatta menzione, con l'applicazione di un significativo coefficiente di vetustà/usura.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

### **RASAERBA HONDA HRG568C8**

Trattasi di due efficienti rasaerba leggeri, robusti e facili da utilizzare. La caratteristica di questi rasaerba, è la facilità nel poter lavorare negli spazi più stretti. Infatti, è perfetto per i giardini di piccole e medie dimensioni.

Il macchinario di cui trattasi è un modello semovente dotato del sistema SMART Drive, che rappresenta una tecnologia avanzata che consente di sfruttare i vantaggi offerti da un cambio a levette.

Il CTU, da un esame sommario, ritiene che i mezzi non necessitino di una verifica meccanica in quanto perfettamente funzionanti. In tal senso, per quanto potuto esaminare, si ritiene che i mezzi, ritenuti in buono stato di conservazione, saranno valutati, con l'applicazione di un modesto coefficiente di vetustà/usura.

Relativamente alla normativa macchine di cui al D. Lgs n. 81/08, non si rilevano difformità e/o alterazioni di parti del veicolo, rispetto allo stato di fabbrica.

Si precisa che tutti gli ulteriori utensili, di cui all'allegato elenco, sono significativamente utilizzati ed, in tal senso, sarà necessaria una revisione per un corretto funzionamento.

Il loro stato di conservazione è da intendersi modesto, come desumibile dalla documentazione fotografica, facente parte integrante e sostanziale della presente CTU.

Per quanto concerne i mezzi meccanici sopra descritti, il CTU applicherà un deprezzamento, giusto il fatto che, oltre alla vetustà, va considerata una significativa revisione.

Da tale assunto, segue la tabella descrittiva e valutativa:

| DESCRIZIONE                                                          | NUMERO | VALORE AL 2019 |
|----------------------------------------------------------------------|--------|----------------|
| RAMPE                                                                | 2      | 200,00 €       |
| PIATTAFORMA MARCA PICCHIO 1250 MATR<br>NU81/00 N. FABBRICA 129980302 | 1      | 5.000,00 €     |
| ELEVATORE TELESCOPICO FARESIN TARGA<br>AM890P N. TEL FM2807A0284     | 1      | 25.000,00 €    |
| MINIESCAVATORE DB9.11 MATR 102                                       | 1      | 1.000,00 €     |
| ATOMIZZATORE                                                         | 1      | 50,00 €        |
| TRABATELLO DINGO                                                     | 1      | 150,00 €       |
| TRAPANO                                                              | 1      | 20,00 €        |
| CARRELLO FRANCINI                                                    | 1      | 100,00 €       |
| TOSAERBA SCOOTER                                                     | 1      | 150,00 €       |
| FORBICE PNEUMATICHE                                                  | 1      | 25,00 €        |
| MOTOCOMPRESSORE                                                      | 1      | 200,00 €       |
| MINIESCAVATORE HINOWA VT DIAMANT<br>1550 - MATR E13715               | 1      | 5.500,00 €     |
| MINIPALA SNODATA AVANT 520 TARGA<br>ADZ223 TELAIO 26453              | 1      | 4.500,00 €     |
| IDROPULITRICE ITM TIPO SHARK 200 MATR<br>02112731                    | 1      | 300,00 €       |
| FRESACEPPI RAYCO HONDA N. MATR<br>MWF13H94003                        | 1      | 1.200,00 €     |
| ARIEGGIATORE TIPO D-110H A MOLLE<br>SERIAL N 034203675               | 1      | 500,00 €       |
| ZAPPATRICE TORTELLA TR MOD 150 COD C                                 | 1      | 350,00 €       |
| ZOLLATRICE PAZZAGLIA FZ 90SR TIPO<br>SPEED n. matr 2507              | 1      | 20.000,00 €    |
| ARATRO SOLCATORE FAZA MATR 40                                        | 1      | 200,00 €       |
| TAGLIACOTICA MOD SC-18/8,0 N. SERIE<br>000597                        | 1      | 2.500,00 €     |
| BIO TRITURATORE TARGATO AF09168 N.<br>TEL ZA9R330D008F62010          | 1      | 8.500,00 €     |
| MOTOCOLTIVATORE BCS 730 ACTION N.                                    | 1      | 1.200,00 €     |



| DESCRIZIONE                                                                                                                                                          | NUMERO | VALORE AL 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|
| RAMPE                                                                                                                                                                | 2      | 200,00 €       |
| PIATTAFORMA MARCA PICCHIO 1250 MATR<br>NU81/00 N. FABBRICA 129980302<br>TEL 820986 MOT YANMAR N. C08254                                                              | 1      | 5.000,00 €     |
| MACCHINA TOSAERBA SEMOVENTE<br>KUBOTA G21HD+ACCESSORI N. SERIE<br>17225                                                                                              | 1      | 5.000,00 €     |
| MOTOCOLTIVATORE GRILLO 7BIS TIPO<br>15LD400 S/N 5246321                                                                                                              | 1      | 1.300,00 €     |
| CARRELLO PER TRASPORTO MERCI METAL<br>MICANTI TARGATO AF 09166 S/N<br>ZD7MM750TM0000102                                                                              | 1      | 500,00 €       |
| VEICOLO ELETTRICO IBIS 2 POSTI MATR<br>ZKRBE448.IB002 2.008                                                                                                          | 1      | 3.500,00 €     |
| VEICOLO ELETTRICO IBIS 4 POSTI MATR<br>ZKR.BE448.IC001 2008                                                                                                          | 1      | 4.500,00 €     |
| MOTOSEGA HUSQVARANA 445                                                                                                                                              | 1      | 150,00 €       |
| RASAERBA HUSQVARNA ROYAL 150SH N.<br>SERIAL 04106017                                                                                                                 | 1      | 250,00 €       |
| RASAERBA HUSQVARNA ROYAL 247S N.<br>SERIAL 20161000812                                                                                                               | 1      | 250,00 €       |
| MARTELLO GBH                                                                                                                                                         | 1      | 250,00 €       |
| DECESPUGLIATORE HUSQVARNA HVA 543<br>RS                                                                                                                              | 1      | 300,00 €       |
| DECESPUGLIATORE HUSQVARNA 545<br>RX                                                                                                                                  | 1      | 300,00 €       |
| MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE<br>FERRARI FOX LUCI E FALCIATRICE<br>TARGA ADV860 TELAIO 82JBE0720564<br>PUNTO VAN 1.3 JTD TARGA CK 830YK<br>TELAIO ZFA 18800002530563 | 1      | 6.500,00 €     |
| AUTOCARRO IVECO FIAT BJ960ZE TELAIO<br>ZCFC3572005292834                                                                                                             | 1      | 4.000,00 €     |
| COMACA MITHOS OPERATRICI TARGA<br>AM891P MATR MG0546                                                                                                                 | 1      | 6.500,00 €     |
| COMACA MITHOS OPERATRICI TARGA<br>-AB892P MATR MG0548                                                                                                                | 1      | 6.500,00 €     |
| FIAT FIORINO TARGATO ES 144 MT- TELAIO<br>ZFA2250006802794                                                                                                           | 1      | 8.000,00 €     |
| RASAERBA HONDA HRG536C8 TELAIO                                                                                                                                       | 1      | 1.300,00 €     |

| DESCRIZIONE                                                          | NUMERO | VALORE AL 2019     |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|
| RAMPE                                                                | 2      | 200,00 €           |
| PIATTAFORMA MARCA PICCHIO 1250 MATR<br>NU81/00 N. FABBRICA 129980302 | 1      | 5.000,00 €         |
| 1032502                                                              |        |                    |
| RASAERBA HONDA HRG536C8 TELAIO<br>1032506                            | 1      | 1.300,00 €         |
| DECESPUGLIATORE HUSQVARNA 152RS                                      | 2      | 300,00 €           |
| GRUPPO ELETTROGENO EM 4000 AVR                                       | 1      | 150,00 €           |
| TRATTORE AGRICOLO KUBOTA L4100 H<br>TG. BH550D TELAIO 0X00535MAEST02 | 1      | 8.000,00 €         |
| SOMMANO                                                              |        | 136.495,00 €       |
| Coefficiente di vetustà applicato 40%                                |        | - 54.598,00 €      |
| <b>TOTALE VALORE STIMATO</b>                                         |        | <b>81.897,00 €</b> |
| <b>ARROTONDAMENTO (oltre IVA qualora dovuta)</b>                     |        | <b>82.000,00 €</b> |

Elenco attrezzature presenti nell'ufficio:

- n. 1 tavolo color legno;
- n. 11 sedie di plastica/tessuto di vari colori;
- n. 1 scrivania color beige;
- n. 1 tavolo da disegno munito di tecnigrafo Neolt;
- n. 1 mobile archivio basso;
- n. 1 armadio a due ante in metallo;
- n. 1 tavolo/scrivania porta stampante di colore bianco;
- n. 1 stampante Epson laser;
- n. 1 stampante multi funzione OKI;
- n. 2 stampanti Epson non funzionanti;
- n. 2 armadi bassi in metallo a due ante;
- n. 1 telefono – fax Sharp;
- n. 1 fotocopiatrice Utax in comodato d'uso;
- n. 1 tavolo color legno scuro



Con riferimento all'attuale mercato per attrezzature simili, considerata l'usura e la vetustà dei beni mobili cui sopra si fa cenno, il CTU stabilisce un prezzo a corpo pari ad € **1.800,00** (oltre IVA qualora dovuta).

| <b>RIEPILOGO VALORI BENI IMMOBILI E MOBILI</b> |                                    |                                                   |
|------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>TIPOLOGIA</b>                               | <b>DESCRIZIONE</b>                 | <b>VALORE</b>                                     |
| Bene immobile                                  | Fabbricato                         | € 133.000,00                                      |
| Bene immobile                                  | Terreni Agricoli                   | € 58.000,00                                       |
| Bene immobile                                  | Terreni Z.I. Tossilo               | € 98.000,00                                       |
| Bene mobile                                    | merci e materiali di consumo       | € 7.000,00                                        |
| Bene mobile                                    | mezzi ed attrezzature              | € 82.000,00                                       |
| Bene mobile                                    | attrezzature presenti nell'ufficio | € 1.800,00                                        |
| <b>SOMMANO</b>                                 |                                    | <b>€ 379.800,00</b><br>(oltre IVA qualora dovuta) |

Si dichiara di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che sono state richieste e, di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**IL PROFESSIONISTA**  
(Geom. Fulvio Deriu)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it