

PERIZIA ESTIMATIVA

Compendio industriale sito in via Corea
Zona Industriale - Olbia

Pratica di fallimento n.10/16 rep. 127/16 cron. 222/12
presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Procuratore fallimentare:

Tecnico incaricato alla perizia:

Dott. Andrea Pastori

Dott. Giovanni Silecchia

Arch. Leo Orgiu

1. PREMESSA	2
2. OGGETTO DELL'INCARICO	2
3. QUESITO N.1	2
Esatta individuazione e descrizione degli immobili della fallita società'	2
4. QUESITO N. 2	23
Estremi delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie con domicilio dei creditori compresi oneri e vincoli di natura condominiali che restano a carico dell'acquirente e vincoli incidenti sulla natura edificatoria e connessi con il carattere storico artistico.....	23
5. QUESITO N. 3	26
Indicazione se il bene è libero o occupato e, in questo secondo caso, il titolo dell'occupazione (e l'indicazione della sua eventuale registrazione) oppure se vi è un'occupazione senza titolo.....	26
6. QUESITO N. 4	26
copia dell'atto di provenienza dell'immobile con i valori accertati e concordati dall'ufficio del registro.....	26
7. QUESITO N. 5	26
eventuale verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con indicazione di eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 (e succ. modifiche/integrazioni): indichi in particolare gli estremi della concessione/ licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.	26
8. QUESITO N. 6	30
previa autorizzazione del curatore, qualora i dati o la rendita contenuti nella visura catastale non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, si provveda a determinare i valori corretti o mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;.....	30
9. QUESITO N. 7	31
Stima del valore venale alla data del fallimento e della rendita presunta, se l'immobile non è accatastato	31
10. Gestione limiti di segagione.....	36
11. QUESITO N. 8	37
redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)	37
ALLEGATI	38

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu nato a Olbia il 30.09.1976, con studio in via Giordano Bruno n. 50 a Olbia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 489 e all'albo dei C.t.u presso il Tribunale di Tempio Pausania, in data 01.06.2016 riceveva dal dott. Giovanni Silecchia, curatore della procedura di fallimento n.10/2016 iscritto presso il Tribunale di Tempio Pausania con sentenza del 16.05.2016 rep. 127/16 cron. 226/16 e Giudice rel. il dott. Andrea Pastori, l'incarico per la redazione della perizia estimativa delle proprietà della società

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia volta a stabilire il più probabile valore di mercato inerente gli immobili di proprietà della società, siti in zona industriale a Olbia, costituiti da:

- capannone industriale per la lavorazione e il taglio di materiale lapideo con locali di pertinenza quali tettoia ricovero mezzi, centrale elettrica, magazzini;
- fabbricato su due livelli composta al piano terra da uffici e al piano superiore da un appartamento;
- terreno circostante;
- macchinari e attrezzature da lavoro.

3. QUESITO N.1

ESATTA INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DELLA FALLITA SOCIETA'

Ubicazione

L'area oggetto di perizia si trova in via Corea al civico n. 51 e n. 53 nella zona industriale del comune di Olbia, e più precisamente nel Settore 6 facente parte urbanisticamente nel P.R.T.C. della zona D1 per la piccola e media industria, artigianato, terziario e commerciale.

La proprietà si trova nella periferia di Olbia in un'area interposta tra la strada Provinciale

n. 82 con direzione Olbia - Golfo Aranci a sud, e la strada Panoramica per tutte le direzioni posta a nord.

L'area in esame è costituita da una serie di lotti di terreno di superficie poco inferiore a 5 ettari con forma vagamente trapezoidale, che dalla fine degli anni '80 ospita un capannone industriale adibito al taglio e alla lavorazione di materiali lapidei.

Dati catastali

Edificio ad uso industriale distinto al Catasto Fabbricati di Sassari Sezione comune di Olbia al Foglio 32:

Mapp.le 643

- Zona cens.: 1;
- Categoria: D/7;
- Rendita: € 12.022,19
- Intestato a:
- Dati derivanti da Classamento del 30.06.19999 (n. 1803 N.1/1999)

Il cespite è distinto al Catasto terreni di Sassari Sezione del Comune di Olbia al Foglio 32:

Mapp.le 643

- qualità: Ente urbano;
- dimensioni: ha 02.01.62;
- rendita: non indicata;
- dati derivanti da Riordino Fondiario del 04.12.2014 protocollo n. SS0184817 in atti dal 04.12.2014 (n. 28096.1/2014);

Mapp.le 648

- qualità: Area urbana;
- dimensioni: ha 01.49.32;
- rendita: non indicata;
- intestato a:
- dati derivanti da Riordino Fondiario del 05.12.2014 protocollo n. SS0185356 in atti dal 05.12.2014 (n. 28163.1/2014);

Mapp.le 738

- qualità: Pascolo ;
- dimensioni: ha 00.08.42;

- rendita: domenicale € 0.26 agrario € 0.13;
- intestato a:
- dati derivanti da Riordino Fondiario del 02.12.2014 protocollo n. SS0183782 in atti dal 02.12.2014 (n. 27891.1/2014);

Mapp.le 740

- qualità: Pascolo ;
- dimensioni: ha 00.23.45;
- rendita: domenicale € 0.73 agrario € 0.36;
- intestato a:
- dati derivanti da Riordino Fondiario del 02.12.2014 protocollo n. SS0183780 n. in atti dal 02.12.2014 (n. 27889.1/2014);

Mapp.le 2263

- qualità: Pascolo;
- dimensioni: ha 01.01.54;
- rendita: domenicale € 3.15 agrario € 1.57;
- intestato a:
- dati derivanti da Riordino Fondiario del 05.12.2014 protocollo n. SS0185438 in atti dal 05.12.2014 (n. 28174.1/2014);

Mapp.le 2266

- qualità: Pascolo ;
- dimensioni: ha 00.06.00;
- rendita: domenicale € 0.19 agrario € 0.09;
- intestato a: ;
- dati derivanti da Frazionamento del 12.10.2010 protocollo n. SS0247049 in atti dal 12.10.2010 presentato il 12.10.2010 (n. 247049.1/2010).

OSSERVAZIONI

A seguito dei sopralluoghi è stata rilevata la presenza di locali tecnici non accatastati pertanto il Ctu ha provveduto a regolarizzare la situazione catastale presentando una pratica di Tipo Mappale e Docfa, rispettivamente in data 09.05.2017 e 24.05.2017 (All. B).

A seguito di tale aggiornamento è stato soppresso il mappale 648 per essere assimilato dal mappale 643, pertanto ora l'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Olbia al foglio 32 mapp.le 643 sub. 1.

Descrizione della proprietà

Il compendio oggetto di perizia, come anticipato precedentemente, si trova nella zona industriale di Olbia e con forma vagamente trapezoidale confina a sud con via Corea, a nord con via Niger mentre a est e ovest con proprietà private.

Tutta la proprietà è delimitata da recinzione realizzata in parte in muratura e in parte in rete metallica, fatta eccezione per una porzione di terreno identificata catastalmente al foglio 32 mapp.le 2266, interposta tra via Corea e l'ingresso al fondo, tale porzione di terreno è stata in parte inglobata e recintata arbitrariamente al lotto adiacente per una superficie di circa 80 mq.

All'interno dell'area è presente un immobile su due livelli ad uso uffici e alloggio per il custode, un capannone industriale, una tettoia a uso ricovero mezzi, una centrale elettrica e altre piccole volumetrie in prossimità dei macchinari destinate a locali di servizio o comando.

Dall'ingresso alla proprietà un percorso marcato dal passaggio dei mezzi costeggia gli uffici, collocati in prossimità del confine sud del lotto, e una grande pesa posizionata a est; lo sterrato si conclude su un grande piazzale sul quale si affaccia il capannone.

Superato il capannone industriale è visibile a ovest la struttura adibita a ricovero mezzi e a nord il locale a servizio dell'impianto di depurazione delle acque. La cabina elettrica è collocata sul retro degli uffici, in prossimità del confine su via Corea.

All'interno del lotto è presente una vera e propria collina di materiale di risulta proveniente dal taglio e dalle lavorazioni dei materiali lapidei.

Al fine di poter effettuare una congrua valutazione degli immobili e delle attrezzature presenti all'interno del fallimento, viste anche le differenti peculiarità e destinazioni d'uso, i beni sono stati suddivisi come segue:

- **Terreno;**
- **Edificio 1** costituito dal fabbricato destinato agli uffici e all'abitazione del custode;
- **Edificio 2** composto dal capannone industriale dai locali di pertinenza all'attività e dai mezzi industriali inscindibili dallo stesso;
- **Macchinari, attrezzature e mezzi industriali** con possibilità di vendita indipendente dalla struttura principale.

Nella figura sottostante sono individuati schematicamente gli immobili presenti all'interno della proprietà:



Planimetria con identificazione proprietà

Legenda

- 1 Capannone industriale
- 2 Immobile uffici e appartamento
- 3 Locale a servizio della pesa
- 4 Cabina elettrica
- 5 Tettoia deposito attrezzi
- 6 Locale a servizio sistema di filtrazione dell'acqua proveniente dalle lavorazioni
- 7 Area vasche accumulo acqua

Il terreno

Il lotto è collocato in una delle zone più visibili dell'area industriale di Olbia, catastalmente comprendente una serie di mappali per una superficie complessiva di circa 49.000,00 mq, dove fatta eccezione per il mappale 2266 di c.a 600 mq l'area risulta interamente recintata.

Il cespite su cui insite il compendio industriale oggetto di perizia, nonostante attualmente presenti l'ingresso su via Corea, è confinante sul lato nord con via Niger sulla quale potrebbe essere realizzata un'altra via d'accesso.

Il terreno posto a una quota di circa 18.00 m sopra il livello del mare, ha un andamento pianeggiante con variazioni di quota poco significative, prevalentemente incolto e ricoperto da macchia mediterranea nelle aree non destinate alla movimentazione dei mezzi e alle lavorazioni.

L'area antistante il prospetto principale del capannone è stata lastricata con un massetto in cls, mentre l'unica zona verde curata è costituita dal piccolo giardino attorno al fabbricato destinato agli uffici e alla residenza del custode.

Dal sopralluogo si è potuto appurare che il predio, nonostante la presenza di attività, versa in un quasi totale stato di abbandono; notevoli sono infatti i rifiuti di varia natura disseminati nell'area, pezzi di macchine, frammenti di materiale lapideo etc..

Da evidenziare la presenza, sul versante ovest, di un accumulo di circa 80.000,00 mc di materiale proveniente dalle lavorazioni, nello specifico si tratta di limi di segagione costituiti in misura predominante da materiale lapideo asportato durante la lavorazione e da frammenti di metallo, considerati rifiuti speciali classificabili con codice CER 010413 così come riportato nelle analisi di caratterizzazione visionate presso il CIPNES.



Planimetria con individuazione degli accumuli di materiali di scarto.

Edificio 1 – uffici e appartamento.

L'edificio è disposto su due livelli con pianta rettangolare di circa 10.40 x 9.20 m escluse verande e corpo scala, orientato con il lato lungo secondo un asse est-ovest e con facciate principali rivolte a nord e a sud.

Il piano terra dell'immobile è riservato agli uffici, a cui si accede dall'antistante piazzale posto a nord dell'edificio, mentre dal retro del fabbricato, attraverso una scala esterna, si raggiunge il secondo piano ad uso residenziale.

L'immobile non presenta particolari caratteristiche da un punto di vista architettonico, fatta eccezione per la pensilina di ingresso al piano terra, al tetto a doppia falda che sborda in aggetto dalla sagoma dell'edifici di circa 50 cm, e per le due verande a sbalzo di pertinenza del piano primo collocate sulle facciate est e ovest.

I locali dispongono di infissi in alluminio a doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimentazioni in marmo, rivestimenti in materiale ceramico e intonaco interno ed esterno di tipo civile frattazzato con soprastante tinteggiatura dai colori tenui.

Complessivamente lo stabile non presenta importanti fenomeni di fatiscenza fatto salvo per un evidente stato di scarsa manutenzione ordinaria.

Il piano terra

Con una superficie lorda di circa 95.00 mq gli uffici sono disposti ai lati di un corridoio largo 1.35 m e lungo 9.00 m circa che attraversa tutto l'edificio concludendosi con un'uscita

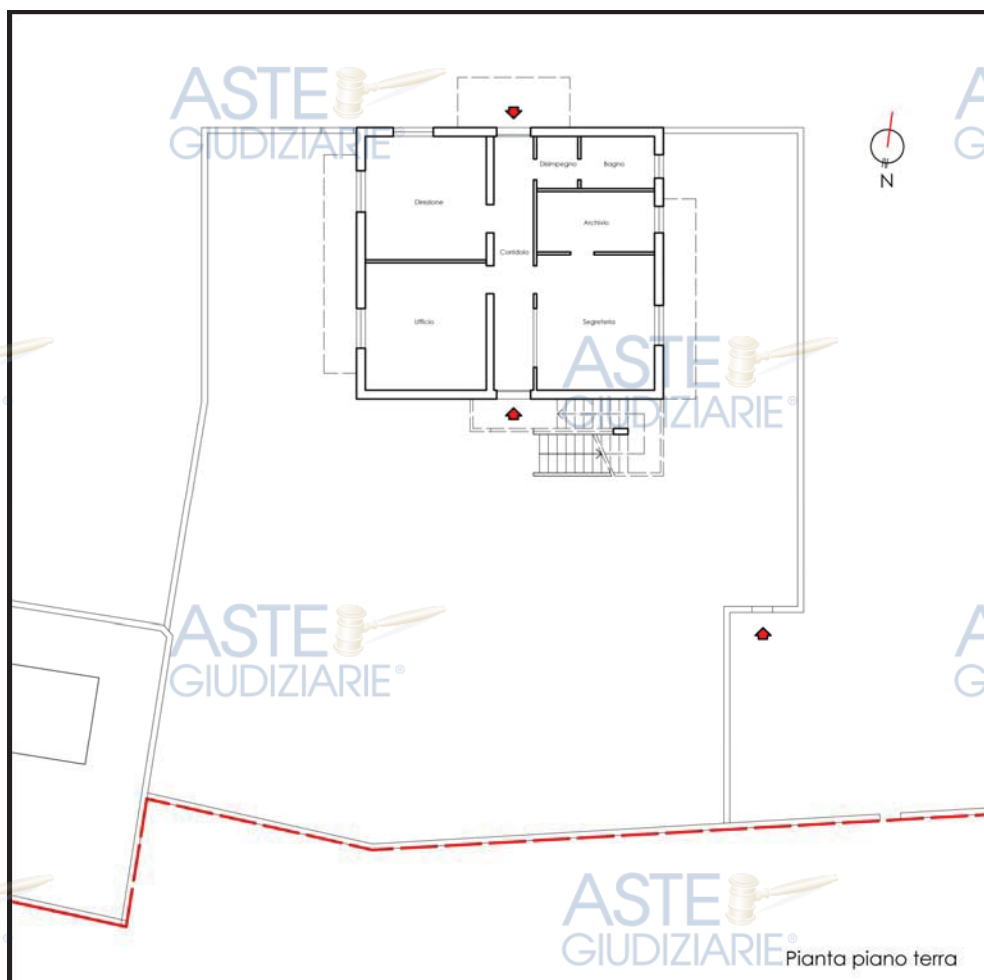
sulla facciata antistante via Corea.

Il locale conta di 3 stanze da lavoro dalle dimensioni che variano dai 17.00 ai 18.00 mq, un archivio di circa 8.00 mq accessibile dalla segreteria, e di un disimpegno con bagno rispettivamente di c.a 2.50 e 4.30 mq.

Fatta eccezione per il disimpegno che conduce al bagno, per tutte le stanze è garantita l'illuminazione naturale grazie ad ampie finestre in alluminio, mentre l'ufficio direzionale ovvero il più grande, il primo a destra rispetto l'ingresso principale, è munito di due aperture collocate una sulla facciata principale e una su quella ovest.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo boiler elettrico posizionato in bagno, gli ambienti non dispongono di impianto di riscaldamento ma di sole ventole elettriche a solaio per la movimentazione dell'area nel periodo estivo.

Nel complesso i locali appaiono in discreto stato di conservazione, si evidenziano tuttavia macchie di umidità nel solaio del corridoio e dell'ufficio direzionale, dovute presumibilmente a perdite dell'impianto idrico dell'appartamento soprastante.



Pianta degli uffici.

esperienza per
parte di circa

stessa superficie lorda
allatoio di ingresso di

esperienza per
parte di circa

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

cucina di 14.80 mq affacciati rispettivamente sul prospetto ovest ed est.

Entrati nel secondo disimpegno si trovano contrapposte le due camere da letto, dove la matrimoniale collocata a est dispone di una superficie di ca. 16.50 mq mentre quella doppia di ca. 16.00 mq.

L'appartamento è caratterizzato da un solaio di copertura a falda inclinata a vista con altezza minima di 3.00 m e massima di 4.00 m, fatta eccezione per il disimpegno della zona notte che è stato controsoffittato ad un'altezza di 2.40 m.

Il bagno con una superficie di ca. 4.50 mq, rifinito con rivestimenti ceramici, è interposto tra le due camere da letto e prende luce da una finestra collocata al di sopra della pensilina di ingresso degli uffici.

Salotto, cucina e camere da letto hanno accesso diretto alle rispettive verande tramite portafinestra, mentre il soggiorno dispone anche di una finestra con affaccio su via Corea. L'appartamento è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, installato nel bagno, e non dispone di riscaldamento ma solo di un camino a legna posizionato nella zona giorno.

Anche in questo piano sono evidenti fenomeni di umidità dovuti a infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura conseguenti all'evidente mancanza di manutenzione dell'immobile.

Edificio 2 – Capannone industriale, locali di pertinenza e mezzi industriali inscindibili dal capannone.

A questo secondo gruppo di immobili oggetto di stima fanno parte lo stabilimento industriale comprensivo di capannone lavorazione, spogliatoi, officine, cabina elettrica e vari locali distribuiti nel lotto a servizio dei macchinari.

L'edificio 2, e di conseguenza la relativa stima, comprende oltre ai beni immobili, anche beni mobili quali macchinari e apparecchiature industriali che non possono essere scorporate dal capannone, in quanto il solo smontaggio, trasporto e montaggio in altra sede avrebbe un costo maggiore del valore degli stessi.

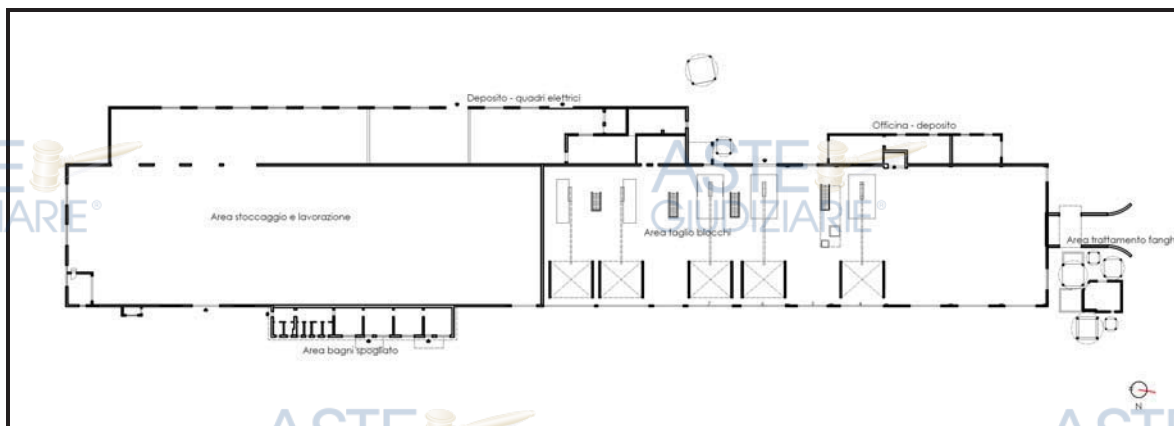
Capannone industriale

Il fabbricato risalente alla seconda metà degli anni '80 è composto da una pianta principale di forma rettangolare delle dimensioni di circa 2 750,00 mq al quale successivamente sono state aggregate negli anni varie volumetrie, anch'esse sempre di forma regolare, a supporto delle fasi lavorative e dei lavoratori.

Orientato secondo un asse nord – sud, il fabbricato è organizzato in due grandi aree

lavorative adibite la prima a stoccaggio e trattamento dei materiali, mentre la seconda zona al taglio dei blocchi di granito e marmo; i due ambienti seppur comunicanti tramite una porta di 80 x 210 cm sono stati ripartiti attraverso un muro in c.a.

Lo stabile attualmente versa in stato di fatiscenza, con parti delle murature incomplete e in alcuni casi crollate, infissi frantumati o mai montati; inoltre è stato rilevato che il manto di copertura, peraltro in discreto stato di conservazione rispetto al resto dell'immobile, è realizzato con lastre di eternit.



Pianta capannone

La struttura portante dell'immobile, realizzata con telaio misto in c.a. e acciaio, ha determinato la scansione modulare dei portelloni e delle finestre, conferendo al fabbricato un aspetto architettonico particolarmente elementare.

La copertura è stata realizzata con travi in acciaio che per conformazione ospitano delle finestre a nastro inclinate in prossimità dei muri perimetrali, il tutto sormontato da pannelli rifiniti esternamente con lamiera ondulata e internamente in eternit.

I prospetti dell'immobile sono semplici e lineari, caratterizzati da finestre alte con scansione regolare, intervallate solo dai grandi portali di accesso, e dalle aperture su cui sono collocati i cinque telai per il taglio dei blocchi di materiale lapideo.

La linearità della facciata principale è interrotta dalla presenza di un piccolo vano di circa 3 mq collocato sull'estremità sud, in cui è alloggiato il timbra cartellino del personale, e dal corpo di fabbrica di circa 110 mq adibito a servizi per i dipendenti.

Quest'ultimo composto da due stanze per i servizi igienici e da altri quattro vani destinati a spogliatoi, è stato realizzato con muratura portante e solaio piano in laterocemento e si distingue per due grandi pensiline a sbalzo in c.a., che ne evidenziano gli ingressi al suo interno.

A servizio del fabbricato è presente uno spiazzo di forma rettangolare in cemento armato su cui sono collocate su binari le due gru a cavalletto, e un carrello trasbordatore che

percorre la facciata su guide incassate a pavimento.

La facciata retrostante del capannone risulta più articolata di quella principale per la presenza di volumi di diverse altezze rispetto alla struttura principale, adibiti a deposito, officina e centrali elettriche.

I due prospetti laterali sono muniti di sole finestre mentre si evidenzia nel lato nord la mancanza di parte della muratura di tamponamento.

Quasi tutta la facciata sul lato nord è coperta dalla presenza dell'impianto di riciclaggio dei fanghi provenienti dal taglio del materiale e di un piccolo locale a suo servizio.

Come già riportato precedentemente il capannone è organizzato in due settori.

L'area destinata alla lavorazione dei lapidei si trova a sud dello stabile e comprende circa la metà del capannone. L'ambiente è in parte occupato dall'area di deposito lastre di pietra semilavorate e in parte dai macchinari per la finitura, il taglio e la sagomatura del prodotto.

Oltre alle varie apparecchiature e attrezzature per la lavorazione, l'area è provvista di due carriponte, tre gru a bandiera, e di un piccolo ufficio collocato all'angolo tra la parete sud e quella est.

La zona adibita al taglio dei blocchi di pietra si presenta con la facciata principale costituita da una scansione continua di dieci portali, dei quali cinque occupati dai telai Barsanti per il taglio dei blocchi di granito.

In prossimità dei tagliablocchi sono presenti dei piccoli locali interrati, accessibili tramite rampa di scale, nei quali sono installati i rispettivi impianti di miscelazione del composto di acqua e polveri utilizzato come lubrificante durante il processo di taglio dei blocchi.

Lo spazio dispone di un carriponte, di un piccolo ripostiglio e di una stanza in cui sono alloggiati i quadri elettrici.

L'ultimo tratto di capannone si presenta inconcluso e abbandonato, privo della pavimentazione e con la parete nord sprovvista di gran parte degli infissi.

Usciti verso l'esterno sul lato ovest si trovano due corpi di fabbrica contrapposti ma entrambi in aderenza con il fabbricato principale.

Il fabbricato posizionato verso nord, con altezza interna di 2.90 m, è stato realizzato in muratura e solaio piano e comprende l'officina e due magazzini di cui uno utilizzato come spogliatoio.

Il secondo corpo, collocato verso sud, è stato realizzato in parte con le stesse caratteristiche costruttive del capannone, anche se di circa un metro più basso, e in parte con lo stesso sistema costruttivo degli spogliatoi.

Oltre all'ingombro del capannone e dei locali accessori è stata rilevata la presenza, in

prossimità dell'ultima gru posta a nord del fabbricato, di una piccola struttura di forma triangolare in blocchi di cls sormontata da solaio in laterocemento con funzione di supporto alla squadrablocchi. La struttura, non concessionata, è incompleta e in stato di fatiscenza.

L'opificio presenta i seguenti manufatti di pertinenza: tettoia, vasche di raccolta acqua, locale tecnico, locale a servizio della pesa e la cabina elettrica.

Tettoia

A circa 50 metri dalla facciata ovest è stata eretta una tettoia di forma rettangolare, disposta secondo un asse nord - sud, delle dimensioni di circa 126 mq destinata a deposito di attrezzi.

La struttura in c.a. è stata tamponata su tre lati con blocchi di cls lasciando libera solo la facciata rivolta ad est, distinta da pilastri di circa 6 metri di altezza che sorreggono la copertura in latero-cemento.

L'ambiente è privo di pavimentazione e intonaco e presenta ancora i ferri di "chiamata" dalle strutture in c.a. non rifinite.

Vasche raccolta acqua

Superata la tettoia e percorrendo il lotto verso nord - -ovest, a circa 70 metri di distanza si trovano le vasche di raccolta dell'acqua e una piccola tettoia chiusa su tre lati delle dimensioni di circa 5.0 mq adibita ad alloggio dei motori per le pompe di sollevamento.

Locale tecnico

Collocato a nord del capannone, con una superficie di circa 24 mq e altezza media di c.a. 3.70 m, è presente un locale tecnico a disposizione del sistema di filtraggio dell'acqua proveniente dal taglio dei blocchi. L'ambiente è un semplice magazzino realizzato con blocchi di cls non intonacati e copertura inclinata in travi in legno e lastre di eternit.

Locale a servizio della pesa.

Percorsi circa 20 metri dopo l'ingresso alla proprietà è presente un piccolo locale di 7.0 mq a servizio della pesa. Accessibile tramite una porta collocata a sud è dotato di una finestra con anta fissa collocata dinanzi al macchinario per visionare i carichi in entrata o in uscita.

La struttura si presenta in buono stato di conservazione, rifinita con intonaco e soprastante tinteggiatura leggermente ammalorata, infissi bianchi in alluminio e vetro

antisfondamento.

La cabina elettrica

Racchiuso da una recinzione in muratura intonacata, il fabbricato adibito a cabina elettrica si trova a sud del lotto, ed è accessibile mediante un cancelletto collocato sul mappale 2226 su via Corea.

La struttura si presenta come una torretta di forma rettangolare secondo un asse est - ovest, ed è composta al piano terra da due piccoli locali complessivamente di circa 21.0 mq e da un piano primo comprendente un'unica stanza di ca. 13.0 mq.

I due ambienti al piano terra sono accessibili dalla facciata sud e vengono ventilati da due finestre a quota pavimento collocate sulla facciata opposta, mentre il piano primo risulta privo di apertura ed è accessibile da una scala interna.

Macchinari e attrezzature non valutabili separatamente dall'immobile.

All'interno e all'esterno del capannone sono presenti una serie di macchinari e attrezzature impiantistiche che per motivazioni intrinseche ai beni stessi, non possono essere valutabili al di fuori del luogo in cui si trovano.

Fanno parte di questa categoria l'impianto di calce idrata, l'impianto di depurazione dei fanghi proveniente dalla segheria, e le cabine elettriche di trasformazione, per i quali un'eventuale trasferimento in altra sede richiederebbe la sostituzione di parti degli stessi con l'inevitabile svantaggio economico rispetto al valore effettivo degli impianti. Di seguito l'elenco dettagliato dei macchinari e delle attrezzature sopracitate:

1 impianto di calce idrata per segheria 40 kg Tesimac

1 impianto di depurazione acque per fanghi segheria e laboratorio

4 silos depurazione acque per fanghi segheria e laboratorio, Fraccaroli e Balzan

1 filtro pressa fanghi Fraccaroli e Balzan a n. 17 piastre

1 impianto di calce idrata

1 cabina di trasformazione elettrica da media/bassa tensione composta da:

- 1 trasformatore potenza 630 KVA Nova Newon matr. 5864, anno 1992
- 1 trasformatore potenza 630 KVA Nova Newon matr. 6703, tipo 60/92
- 1 impianto di rifasamento completo di quadri di sezionamento

Per quanto sopra descritto tutti questi beni saranno considerati quali valore aggiunto al capannone incrementandone la relativa stima.

BENI MOBILI

Macchinari, attrezzature e mezzi industriali

Di seguito l'elenco di tutti i beni che per caratteristiche, praticità e grado di conservazione potrebbero essere venduti singolarmente o in un unico stock.

1. 1 gru a cavalletto portata 30+5 Ton
2. 1 gru a cavalletto portata 40+5 Ton
3. 1 squadra blocchi per granito
4. 1 ribaltatore blocchi
5. 1 gruppo elettrogeno
6. 1 serbatoio ML portata 5.000 l.
7. 1 pesa manuale Bilanciai portata 60.000 Kg
8. 1 fresa
9. 1 fiammatrice
10. 1 ceratrice più lucidatrice
11. 3 gru a bandiera portata 1.000 kg
12. 3* carriponte portata 5.000 Kg
13. 1 lucidatrice coste
14. 2 telai 420x350x200
15. 3w telai 530x330x200
16. 1 carrello trasbordatore
17. 1 autovettura skoda mod. Fabia
18. 1 motrice Scania
19. 1 rimorchio Sir Viberti
20. Arredi ufficio comprensivi di (vedi doc. fotografica beni mobili):
 - 1 fax Philips mod. Jet 525
 - 1 stampante Samsung ML 2010-R
 - 3 sedie tessuto rosso
 - 1 pc LG con monitor 19"
 - 4 scrivanie in truciolare impiallciato
 - 2 tavoli in truciolare impiallciato
 - 1 fotocopiatore Infotec IS 2316 con mobiletto
 - 2 armadi ufficio in metallo a 2 ante cm 180x200

* Nell'inventario, erroneamente, sono stati indicati quattro carriponte da 5.000 kg anziché tre.

**"PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO INDUSTRIALE SITO IN VIA COREA N. 51 E N. 53- ZONA INDUSTRIALE - OLBIA
FALLIMENTO N.10/16 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA"**

MACCHINARIO 1		
TIPO DI MACCHINA	Gru a cavalletto portata 30+5 ton.	
COSTRUTTORE	Cometi Sud	
MATRICOLA/MODELLO	SS 128/88	
ANNO	1994	
PREZZO D'ACQUISTO	£105.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto	
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 25.000,00

MACCHINARIO 2		
TIPO DI MACCHINA	Gru a cavalletto portata 40+5 ton.	
COSTRUTTORE	Cometi Sud	
MATRICOLA/MODELLO	SS 715	
ANNO DI COSTRUZIONE	1991	
PREZZO D'ACQUISTO	£108.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Non funzionante	
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 20.000,00

MACCHINARIO 3		
TIPO DI MACCHINA	Squadra blocchi per granito	
COSTRUTTORE	Bl.GI	
MATRICOLA/MODELLO		
ANNO DI COSTRUZIONE	1990	
PREZZO D'ACQUISTO		
STATO DI CONSERVAZIONE	Non funzionante	
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 500,00

**"PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO INDUSTRIALE SITO IN VIA COREA N. 51 E N. 53- ZONA INDUSTRIALE - OLBIA
FALLIMENTO N.10/16 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA"**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 4		
TIPO DI MACCHINA	Ribaltatore blocchi 40 ton.	
COSTRUTTORE	Bl.GI	
MATRICOLA/MODELLO		
ANNO DI COSTRUZIONE	1992	
PREZZO D'ACQUISTO	£24.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto	
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 5		
TIPO DI MACCHINA	Gruppo elettrogeno 400 Kw.	
COSTRUTTORE	Orefice	
MATRICOLA/MODELLO		
ANNO DI COSTRUZIONE		
PREZZO D'ACQUISTO	£15.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE		
N.	1	
Note	Acquistato di seconda mano attualmente fuori uso	
VALORE STIMATO		€ 1.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 6		
TIPO DI MACCHINA	Serbatoio 5.000 l	
COSTRUTTORE	tmi	
MATRICOLA/MODELLO	319/SE500GE	
ANNO DI COSTRUZIONE		
PREZZO D'ACQUISTO		
STATO DI CONSERVAZIONE		
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**"PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO INDUSTRIALE SITO IN VIA COREA N. 51 E N. 53- ZONA INDUSTRIALE - OLBIA
FALLIMENTO N.10/16 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA"**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 7		
TIPO DI MACCHINA	Pesa manuale portata a 60.000 kg	
COSTRUTTORE	Bilanciali capo Gagliano	
MATRICOLA/MODELLO	40144	
ANNO DI COSTRUZIONE	1991	
PREZZO D'ACQUISTO	£35.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Fuori uso	
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 5.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 8		
TIPO DI MACCHINA	Fresa (Segatrice a ponte)	
COSTRUTTORE	Terzaco	
MATRICOLA/MODELLO	GLS 37 Tig 2990	
ANNO DI COSTRUZIONE	1988	
PREZZO D'ACQUISTO	£69.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE		
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 20.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 9		
TIPO DI MACCHINA	Fiammatrice Cortan	
COSTRUTTORE		
MATRICOLA/MODELLO	212/FR 200	
ANNO DI COSTRUZIONE	2002	
PREZZO D'ACQUISTO	£42.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono	
N.	1	
Note	completa di rulliera e scarico	
VALORE STIMATO		€ 25.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**"PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO INDUSTRIALE SITO IN VIA COREA N. 51 E N. 53- ZONA INDUSTRIALE - OLBIA
FALLIMENTO N.10/16 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA"**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 10		
TIPO DI MACCHINA	Ceratrice+Lucidatrice	
COSTRUTTORE	Barsanti	
MATRICOLA/MODELLO	2003.02/CRT200.2-2000-3/ GS 20 S	
ANNO DI COSTRUZIONE	2000	
PREZZO D'ACQUISTO	£540.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Ottimo	
N.	1	
Note		
VALORE STIMATO		€ 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 11		
TIPO DI MACCHINA	Gru a bandiera portata 1.000 Kg	
COSTRUTTORE	Fas s.p.a	
MATRICOLA/MODELLO	2686	
ANNO DI COSTRUZIONE		
PREZZO D'ACQUISTO		
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono	
N.	3	
Note		
VALORE STIMATO		€ 4.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 12		
TIPO DI MACCHINA	Carroponte portata 5.000 Kg	
COSTRUTTORE	Cometi	
MATRICOLA/MODELLO	SS 121/88 - 122/88	
ANNO DI COSTRUZIONE		
PREZZO D'ACQUISTO		
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono	
N.	3	
Note		
VALORE STIMATO		€ 21.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO INDUSTRIALE SITO IN VIA COREA N. 51 E N. 53- ZONA INDUSTRIALE - OLBIA
FALLIMENTO N.10/16 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 13		
TIPO DI MACCHINA	Lucidatrice coste	
COSTRUTTORE	CMP	
MATRICOLA/MODELLO	02 160-91/TSG 60U	
ANNO DI COSTRUZIONE	1991	
PREZZO D'ACQUISTO	£105.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE		
N.	1	
Note	Non funzionante	
VALORE STIMATO		€ 8.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 14		
TIPO DI MACCHINA	Telai 420x350x200	
COSTRUTTORE	Barsanti Alcione	
MATRICOLA/MODELLO		
ANNO DI COSTRUZIONE	1991	
PREZZO D'ACQUISTO	£833.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto	
N.	2	
Note	1 funzionante e 1 non funzionante	
VALORE STIMATO		€ 45.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MACCHINARIO 15		
TIPO DI MACCHINA	Telai 530x330x200	
COSTRUTTORE	Barsanti Alcione	
MATRICOLA/MODELLO		
ANNO DI COSTRUZIONE	1996/1997	
PREZZO D'ACQUISTO	£5.202.680.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto	
N.	3	
Note	2 funzionanti e 1 no	
VALORE STIMATO		€ 100.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**"PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO INDUSTRIALE SITO IN VIA COREA N. 51 E N. 53- ZONA INDUSTRIALE - OLBIA
FALLIMENTO N.10/16 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA"**

MACCHINARIO 16		
TIPO DI MACCHINA	Carrello trasbordatore per carrelli di blocco in segagione	
COSTRUTTORE	Barsanti	
MATRICOLA/MODELLO		
ANNO DI COSTRUZIONE	1995	
PREZZO D'ACQUISTO	£55.000.000,00	
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto	
N.	1	
Note	Funzionante	
VALORE STIMATO		€ 5.000,00

17 AUTOVETTURA		
MARCA	SKODA	
MODELLO	FABIA	
TARGA	BL 827 RM	
ANNO IMMATRICOLAZIONE	2000	
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocre	
Note	Non funzionante	
VALORE STIMATO		€ 300,00

18 MOTRICE		
MARCA	SCANIA	
MODELLO		
TARGA	SS 432835	
ANNO IMMATRICOLAZIONE		
STATO DI CONSERVAZIONE	Pessimo	
Note	Non funzionante	
VALORE STIMATO		€ 500,00

19 RIMORCHIO		
MARCA	SIR VIBERTI	
MODELLO		
TARGA	SS 09252	
ANNO IMMATRICOLAZIONE		
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocre	
Note		
VALORE STIMATO		€ 1.500,00

20 ATTREZZATURA UFFICIO	
• 1 fax Philips mod. Jet 525	
• 1 stampante Samsung ML 2010-R	
• 3 sedie tessuto rosso	
• 1 pc LG con monitor 19"	
• 4 scrivanie in truciolare impiallicciato	
• 2 tavoli in truciolare impiallicciato	
• 1 fotocopiatore Infotec IS 2316 con mobiletto	
• 2 armadi ufficio in metallo a 2 ante cm 180x200	
VALORE STIMATO	€ 300,00

4. QUESITO N. 2

ESTREMI DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE CON DOMICILIO DEI CREDITORI COMPRESI ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E VINCOLI INCIDENTI SULLA NATURA EDIFICATORIA E CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Dalle visure presso la conservatoria dei registri immobiliari, per gli immobili su menzionati risultano i seguenti atti:

Atto di compravendita del 09.02.1987 n. di repertorio 35.133, Notaio P. Masseri, tra

Soggetti interessati:

acquirente
parte venditrice

Unità negoziale: terreno presso il comune di Olbia, Foglio 32, part. 643 consistenza mq 20325.

Nota di trascrizione presentazione del 23.02.1987 Reg. gen. n. 969, reg. part. n. 716.

Atto di compravendita del 21.06.1988 n. di repertorio 39.466, Notaio P. Masseri, tra

Soggetti interessati:

a favore:
contro:

DPHCNR40C47G478I.

Unità negoziale: terreno presso il comune di Olbia, Foglio 32, part. 648 consistenza mq 15240.

Nota di trascrizione presentazione del 07.07.1988 Reg. gen. n. 4177, reg. part. n. 3092.

Atto di compravendita del 24.10.1989 n. di repertorio 43.048, Notaio P. Masseri, tra

Soggetti interessati:

a favore:

contro:

Unità negoziale: terreno presso il comune di Olbia, Foglio 32, part. 738 di 864 mq e part. 740 di 2616 mq e part. 741 di 11054 mq, consistenza totale mq 14537.

Nota di trascrizione presentazione del 06.11.1989 Reg. gen. n. 6631, reg. part. n. 5015.

Atto di compravendita del 01.03.2011 n. di repertorio 214707/45621, Notaio G. Giuliani, tra

Soggetti interessati:

a favore:

contro:

Unità negoziale: terreno presso il comune di Olbia, Foglio 32, part. 2266 consistenza 6 are.

Nota di trascrizione presentazione n. 18 del 08.03.2001 Reg. gen. n. 2336, reg. part. n. 1426.

Osservazioni

- 1 La società acquirente prende atto che il terreno oggetto di vendita, rientra nell'ambito del nucleo industrializzato del comune di Olbia, e pertanto si obbliga ad osservare tutte le prescrizioni attuative del piano regolatore industriale del consorzio industriale e provinciale nord est Sardegna – Gallura (Cipnes).

Ipoteca legale del 18.11.2008 n. di repertorio 69126/2008, rogante Equitalia Sardegna Spa

Dati relativi all'ipoteca:

Ipoteca legale per capitale di Euro 1.161.499,59 totale 2.322.999,18.

Soggetti interessati:

a favore:

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità negoziale:

fabbricato presso il comune di Olbia, Foglio 32, part. 643

terreno Foglio 32, part. 738 consistenza 8 are 64 centiare

terreno Foglio 32, part. 740 consistenza 26 are 19 centiare

terreno Foglio 32, part. 741 consistenza 1 ettaro 10 are 54 centiare

terreno Foglio 32, part. 648 consistenza 1 ettaro 52 are 40 centiare

Nota di Trascrizione: iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Tempio Pausania in data 20.11.2008 ai nn. 13648/2206.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 19.10.2013 n. di repertorio 666/2013, Ufficio Giudiziario di Tempio Pausania

a favore:

contro:

Unità negoziale: terreno presso il comune di Olbia, Foglio 32, part. 2266.

Nota di trascrizione presentazione n. 11 del 16.12.2013 Reg. gen. n. 9801, reg. part. n. 7194.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento del 13.05.2016 n. repertorio 127/16, pubblico ufficiale Tribunale di Tempio Pausania

Soggetti interessati:

a favore:

contro:

Unità negoziale

Foglio 32, part. 643 fabbricato costruito per esigenze industriali

Foglio 32, part. 643 terreno zona industriale 2 ettari 1 are 62 centiare

Foglio 32, part. 643 terreno zona industriale 1 ettaro 49 are 32 centiare

Foglio 32, part. 738 terreno zona industriale 8 are 42 centiare

Foglio 32, part. 740 terreno zona industriale 23 are 45 centiare

Foglio 32, part. 2263 terreno zona industriale 1 ettaro 1 are 54 centiare

Foglio 32, part. 2266 terreno zona industriale 6 are

Nota di trascrizione trascritta il 25.11.2016 Reg. gen. n. 9489, reg. part. n. 6856.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note: In data 22.11.2016 il Giudice Dott. A. Di Giacomo, in riferimento alla procedura n. 300/2013 R.G.E., ordinava di procedere alla vendita senza incanto del terreno sito in Olbia, Loc. Cala Saccaia, via Corea n. 53, distinto al NCT dello stesso comune di Olbia al foglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

32, mappale 2266, fissando l'udienza per la deliberazione sull'offerta per il giorno 21.03.2017. Tale procedura è stata sospesa in quanto il terreno rientra tra i beni del fallimento.

5. QUESITO N. 3

INDICAZIONE SE IL BENE E' LIBERO O OCCUPATO E, IN QUESTO SECONDO CASO, IL TITOLO DELL'OCCUPAZIONE (E L'INDICAZIONE DELLA SUA EVENTUALE REGISTRAZIONE) OPPURE SE VI E' UN'OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

Tutto il compendio risulta occupato dalla ditta _____ tramite contratto di locazione del 26.06.2015 a stipula del notaio dott. Tullio Cimmino con Rep. 80.684 Racc. 34.807.

Si fa presente che l'appartamento pur essendo stato inserito tra i beni in locazione del contratto sopracitato è occupato dalla _____ che secondo quanto dichiarato dal _____ non corrisponde alcun canone di affitto in quanto conoscente del proprietario e pertanto ospite dello stesso.

6. QUESITO N. 4

COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE CON I VALORI ACCERTATI E CONCORDATI DALL'UFFICIO DEL REGISTRO

Vedasi (all. F).

7. QUESITO N. 5

EVENTUALE VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, CON INDICAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI. FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/85 ED ALL'ARTICOLO 46 DEL D.L.VO 378/01 (E SUCC. MODIFICHE/INTEGRAZIONI): INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/

LICENZA AD EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CENCESSIONE/ PERMESSO IN SANATORIA (CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI), OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE E INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e l'eventuale presenza di difformità o di opere abusive, in data 22.08.2016 è stato fatta istanza di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Olbia.

A partire dal 09.09.2016, seguito da una serie di incontri presso gli uffici preposti, il Comune rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che a decorrere dal 1987, anno in cui è stata presentata la prima pratica edilizia, si sono susseguite negli anni sino al 1992 diverse richieste di concessioni edilizia e di varianti (all. G), di seguito riportate.

- **C.E. n. 171 del 1987**

Con tale concessione edilizia è stata autorizzata la realizzazione del capannone industriale dalla forma rettangolare costituito da un reparto adibito a lavorazione lastre e deposito dei materiali, e da un reparto per il taglio dei blocchi.

In aderenza al corpo principale sono stati previsti il locale magazzino, la cabina elettrica, l'area officina, il deposito, il locale mensa spogliatoio e servizi per il personale.

La concessione prevedeva altresì la realizzazione di un fabbricato a due livelli, al piano terra destinato agli uffici e al piano primo all'alloggio del custode.

- **C.E. n. 3 del 04.02.1988 (Concessione in sanatoria)**

Concessione edilizia di variante alla C.E. n. 171/87, con la quale sono stati ampliati i locali accessori, magazzino e cabina elettrica e sono state fatte delle varianti di piccola entità negli uffici e nell'appartamento.

Con tale concessione è stata inoltre autorizzata la realizzazione della cabina elettrica posta sul lato di via Corea.

- **C.E. n. 90 del 05.05.1989**

E' stata previsto l'ampliamento del capannone longitudinalmente lungo l'asse nord - sud, la realizzazione di un volume sul retro, inoltre è stato realizzato l'impianto di depurazione dell'acqua e una tettoia sul retro.

- **C.E. n. 1346 del 21.02.1990**

E' stata autorizzata la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a due livelli con destinazione direzionale in aderenza al blocco uffici esistente, l'ampliamento del

capannone e dei locali annessi e la realizzazione di una tettoia coperta per deposito materiali.

- **C.E. 1218/92**

La variante riguarda l' ampliamento degli uffici e la realizzazione di una tettoia da adibire a deposito materiali ubicata nel lato ovest del lotto.

- **C.E. 693/92**

Concessione per la realizzazione di un nuovo capannone.

L'opificio è in possesso di dichiarazione di agibilità:

agibilità n. 6340 del 31.08.1989 riferita alla C.E. n. 171/87 e 3/88.

agibilità n. 6654 del 29.10.1992 riferita alle concessioni edilizie n. 90 e 1346 del 1989.

Dal raffronto tra quanto autorizzato è ciò che è stato realizzato si evince quanto segue.

Fabbricato direzionale/residenziale

L'immobile è stato realizzato in virtù della C.E. n. 171/87 e 3/88. Dal raffronto tra gli elaborati grafici della C.E. n. 3/88 non si evincono differenze sostanziali per ciò che concerne l'ingombro e la volumetria realizzata.

Di seguito sono elencate le difformità riscontrate nel piano primo:

- modifica interna del bagno tramite la realizzazione di una nicchia sulla parete divisoria con la camera da letto matrimoniale per l'alloggiamento della doccia;
- realizzazione di un divisore nel corridoio per la creazione del disimpegno della zona notte;
- controsoffittatura nel disimpegno con altezza utile a m 2,40;
- realizzazione di una porta finestra in sostituzione della finestra nella camera da letto matrimoniale;
- piccole differenze delle tramezzature interne.

Capannone

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle varie concessioni edilizie succedutesi negli anni si è riscontrato quanto segue:

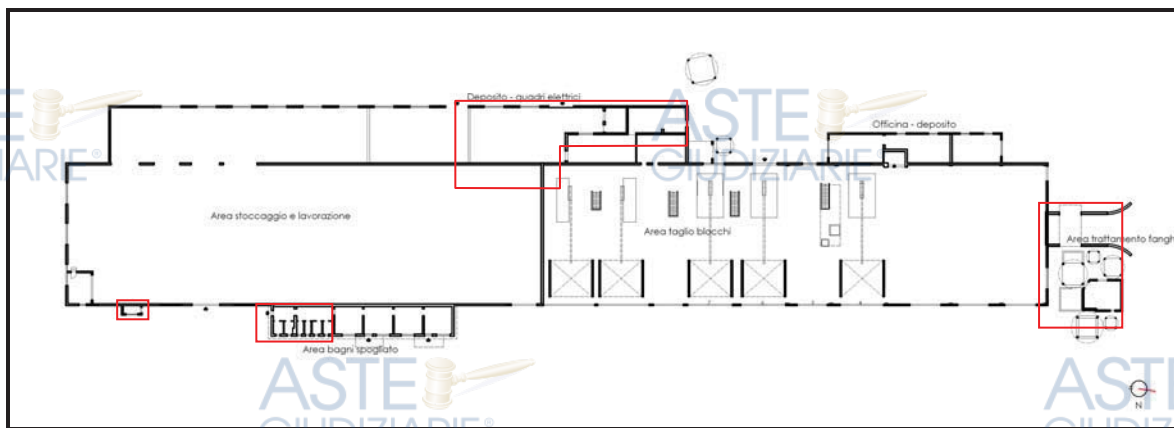
- l'ingombro del nucleo principale del capannone coincide con quanto concesso fatta eccezione per piccole difformità rilevate nelle ripartizioni interne e nella scansione e dimensione delle bucatore;
- è presente, sul lato est dell'edificio, un piccolo volume con pianta rettangolare delle

dimensioni di 1,30 x 2,85 m non concessionato;

- il blocco servizi, spogliatoi, mensa e deposito, oltre a presentare una diversa distribuzione dei bagni, è più grande di circa 15 mq rispetto a ,quanto autorizzato;
- il deposito materiali, posto sul lato ovest del capannone, rappresentato come una tettoia coperta nella C.E. attualmente è un volume chiuso unito ai locali destinati alla cabina di B.T. e M.T. anch'essi ampliati rispetto a quanto autorizzato;
- l'impianto di depurazione delle acque che compare in pianta negli elaborati grafici a decorre dalla C.E. n. 90/89, non è definito nel dettaglio con indicazione dell'effettivo ingombro e del volume ad esso adibito;
- non è presente alcuna autorizzazione per il locale adibito al controllo pesa posto sul lato est all'ingresso del lotto e per il volume di forma triangolare a supporto alla squadrablocchi.

L'ampliamento del fabbricato direzionale autorizzato con C.E. n. 1346/90 e successivamente con la C.E. n 1218/92 nonché l'edificazione di un ulteriore capannone di cui alla C.E. n. 693/92 non sono mai stati realizzati.

Nella figura sottostante sono indicate le volumetrie non concesionate meglio descritte ai punti precedenti.



Volumi non concessionati.

Dai rilievi effettuati si può affermare che la superficie coperta realizzata è di circa 3 891,08 mq.

Visto l'art. 19- Zona D1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del CIPNES che recita:

"..omissis..**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione.....

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolata dai seguenti parametri:

Superficie totale della zona D1:	mq 2.445.504
Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.40
Altezza massima degli edifici (H) :	ml 18.00
Distanza minima dal confine del lotto (Dc):	ml 5.00
Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00

In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:

Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.60
Altezza massima degli edifici (H) :	ml 12.00
Distanza minima dal confine del lotto (Dc):	ml 5.00
Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00"

Pertanto visto che la superficie del lotto è di 49 035 mq

il rapporto di copertura della superficie asservita (Rc) è 0,6 mq/mq

superficie coperta realizzabile massima = 49 035 mq x 0,6 mq/mq = 29 421 mq

La superficie coperta realizzata è inferiore al max consentita 3 891,08 < 29 421.

Pertanto si ritiene che le opere realizzate senza autorizzazione possano essere sanate attraverso una pratica di sanatoria.

8. QUESITO N. 6

PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL CURATORE, QUALORA I DATI O LA RENDITA CONTENUTI NELLA VISURA CATASTALE NON SIANO COERENTI CON L'ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE, SI PROVVEDA A DETERMINARE I VALORI CORRETTI O MANCANTI MEDIANTE LA PROCEDURA DOCFA O ALTRA PROCEDURA RITENUTA IDONEA;

A seguito delle ricerche presso il Catasto di Sassari, e delle relative verifiche effettuate presso l'area da periziare, il Ctu riscontrava la necessità di procedere con un rilievo

strumentale dell'intero lotto al fine di aggiornare le rendite catastali degli immobili esistenti e regolarizzare quelli ancora non dichiarati.

In data 04.11.2016 si procedeva al rilievo strumentale del lotto e di tutti gli immobili al fine di aggiornare il tipo mappale, le planimetrie e la nuova rendita catastale (All. B).

Viste le ingenti dimensioni di scarti di produzione presenti all'interno della proprietà, il rilievo strumentale ha consentito di verificarne le quantità in maniera accurata.

In data 14.04.2016 il Ctu otteneva autorizzazione dal curatore del fallimento per procedere alla regolarizzazione della documentazione catastale con relativo inserimento degli immobili non accatastati.

In data 28.04.2017 il sottoscritto provvedeva a presentare pratica di aggiornamento del Tipo Mappale presso gli uffici catastali e in data 24.05.2017 completava la pratica tramite Docfa.

A seguito di tale aggiornamento è stato soppresso il mappale 648 ed è variato il numero identificativo del subalterno, pertanto l'immobile è ora identificato al catasto fabbricati del comune di Olbia al foglio 32 mapp.le 643 sub. 1.

9. QUESITO N. 7

STIMA DEL VALORE VENALE ALLA DATA DEL FALLIMENTO E DELLA RENDITA PRESUNTA, SE L'IMMOBILE NON È ACCATASTATO

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€. tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione, il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il CIPNES Gallura, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- volumetria presente sul lotto,
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

Vista la tipologia e le caratteristiche del compendio da stimare, la pluralità di elementi che lo compongono molto differenti tra loro sia per diversa natura che categoria (beni immobili e beni mobili) e più precisamente il capannone industriale con i beni mobili non svincolabili da esso, il fabbricato direzionale/residenziale, il terreno, i macchinari e lo stock di arredi per ufficio, si procederà nell'effettuare autonome analisi di stima.

Per quanto attiene la stima del terreno questa è stata suddivisa in due parti, infatti si è valutato il terreno di pertinenza del capannone ossia la porzione di terreno necessaria per soddisfare i requisiti urbanistici per l'edificazione dello stesso e del fabbricato direzionale/residenziale, e la quota di terreno che possiede ancora potenzialità edificatoria.

Visto quanto prescritto all'art. 19- Zona D1 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore del CIPNES in cui si specifica che in tali aree il rapporto di copertura può raggiungere il valore di 0,60 mq/mq, tenendo conto che la superficie totale del lotto [S_L] è di 49 035 mq, che la superficie coperta complessiva del capannone e dei locali annessi è di 3 795,40 mq la quale per essere sviluppata necessita di un terreno con superficie [S_{TC}] paria a:

$$S_{TC} = 3\,795,40 \times 100/60 = 6\,325,66 \text{ mq}$$

si è ritenuto di poter considerare quale pertinenza del fabbricato direzionale l'area recintata ad esso circostante [S_{TD}]

$$S_{TD} = 486 \text{ mq}$$

da cui la porzione di terreno residua [S_E] con potenzialità edificatoria è paria a:

$$S_E = S_L - S_{TC} - S_{TD} = 49\,035,00 \text{ mq} - 6\,325,66 \text{ mq} - 486,00 \text{ mq} = 42\,223,33 \text{ mq}.$$

Stima capannone industriale

Il capannone industriale, come meglio descritto al p.to 3, comprende oltre al fabbricato principale anche i beni mobili, i locali di supporto ad esso annessi e la porzione di terreno di pertinenza.

Visto lo stato di degrado in cui versa l'immobile, la presenza della copertura in eternit e di piccole parti di esso edificate in difformità rispetto a quanto autorizzato, al fine di una corretta valutazione, il più probabile valore dell'immobile (V) sarà determinato

applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto dello stato di fatto dell'immobile stesso.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato per un capannone industriale in buono/ottimo stato con caratteristiche simili sia €/mq 800,00

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si valuta che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile, e dei costi da sostenere per la manutenzione e la regolarizzazione edilizia sia pari al 60% pertanto $\alpha = 0,4$.

Superficie Capannone	S_{c1}	$3\,611,00 \text{ mq} \times 100\% =$	$3\,611,00 \text{ mq}$
Superficie volumi di pertinenza	S_{c2}	$184,40 \text{ mq} \times 30\% =$	$55,32 \text{ mq}$
*Superficie terreno di pertinenza	S_{c3}	$2\,530,26 \text{ mq} \times 10\% =$	$253,02 \text{ mq}$
SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] (arrotondato)			3 919,34 mq

1. Valore di mercato v [€/mq]	€ 800,00
2. VALORE VENALE $V_s = S_c \cdot v =$	€ 3 135 472,00
3. α = coefficiente di deprezzamento	0,40
4. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s =$	€ 1 254 188,80

* la superficie del terreno di pertinenza è stata calcolata come la differenza tra la superficie minima necessaria per poter edificare il capannone in oggetto e la superficie del capannone.

Stima fabbricato direzionale/residenziale

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. D), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto il discreto grado di conservazione che richiede opere di manutenzione ordinaria, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato e dello stato di conservazione dello stesso.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un immobile ad uso direzionale/residenziale in buono/ottimo stato con caratteristiche simili sia pari a 1.100,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile, pari al 30% pertanto $\alpha = 0,70$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Superficie uffici	S_{c1}	$95,70 \text{ mq} \times 100\% =$	95,70 mq
2. Superficie appartamento	S_{c2}	$95,70 \text{ mq} \times 100\% =$	95,70 mq
3. Superficie verande p.p.	S_{c3}	$18,90 \text{ mq} \times 30\% =$	5,67 mq
4. *Superficie terreno di pertinenza	S_{c3}	$390,00 \text{ mq} \times 10\% =$	39,00 mq
5. SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] (arrotondato)			236,07 mq
6. Valore di mercato v [€/mq]			€ 1 100,00
VALORE VENALE $V_s = S_c \cdot v$			€ 259 677,00
7. α = coefficiente di deprezzamento			0,70
8. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s =$			€ 181 773,90

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima terreno

Vista la potenzialità volumetrica, l'ubicazione del lotto che come meglio descritto al p.to 3 è posto in una zona baricentrica rispetto all'insediamento industriale di Olbia, l'andamento altimetrico e l'affaccio con possibilità di accesso su via Corea e via Niger si è stimato che il più probabile valore di mercato sia di 22 €/mq, pertanto tenendo conto che la superficie del terreno è

$$S_E = 42\,223,33 \text{ mq}$$

il valore venale del terreno è:

$$V_E = 42\,223,33 \text{ mq} \times 22,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 928\,913,26.$$

A tale cifra dovrà essere defalcato il costo di carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata delle macerie edili, circa 400 mc, dei rifiuti vari quali copertoni, pezzi di macchinari etc. disseminati all'interno dell'area, quantificabile in € 20 000,00 (C_s = costo smaltimento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$\text{Pertanto } V_t = \text{Valore terreno} = V_E - C_s = \text{€ } 928\,913,26 - \text{€ } 20\,000,00 = \text{€ } 908\,913,26.$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima beni mobili

Al fine di valutare i beni mobili sono stati tenuti in considerazione diversi fattori quali la data di acquisto, il prezzo di acquisto e lo stato del bene.

Si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato sul prezzo di vendita di prodotti analoghi e ove è stato possibile, sono state chieste le quotazioni alle aziende produttrici. Dall'analisi effettuata si può concludere che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:

1.	1 gru a cavalletto portata 30+5 Ton	€ 25 000,00
2.	1 gru a cavalletto portata 40+5 Ton	€ 20 000,00
3.	1 squadra blocchi per granito	€ 500,00
4.	1 ribaltatore blocchi	€ 2 500,00
5.	1 gruppo elettrogeno	€ 1 000,00
6.	1 serbatoio ML portata 5.000 l	€ 300,00
7.	1 pesa manuale Bilanciai portata 60000 Kg	€ 5 000,00
8.	1 fresa	€ 20 000,00
9.	1 fiammatrice	€ 25 000,00
10.	1 ceratrice più lucidatrice	€ 55 000,00
11.	3 gru a bandiera portata 1.000 kg	€ 4 500,00
12.	3 carriponte portata Kg 5.000	€ 21 000,00
13.	1 lucidatrice coste	€ 8 000,00
14.	3 telai 420x350x200	€ 45 000,00
15.	3 telai 330x530x200	€ 100 000,00
16.	1 carrello trasbordatore	€ 5 000,00
17.	1 autovettura skoda mod. Fabia	€ 300,00
18.	1 motrice Scania	€ 500,00
19.	1 rimorchio Sir Viberti	€ 1 500,00
20.	Stock arredi ufficio	€ 300,00

Valore totale

€ 340 400,00

Riepilogo dei valori dei beni stimati

Valore del capannone industriale	€ 1 254 188,80
Valore del fabbricato direzionale/residenziale	€ 181 773,90
Valore del terreno	€ 908 913,26
Stima beni mobili	€ 340 400,00
Totale Valore del compendio industriale	€ 2 685 275,96

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di Euro 2 685 000,00.

10. Gestione limi di segagione

Come anticipato al p.to 3 è presente nell'area un accumulo di materiale classificato come rifiuto speciale non pericoloso (codice CER 010413) proveniente da operazione di segagione di pietre e materiali lapidei in particolare granito.

È stato rilevato che il quantitativo dei fanghi di segagione essiccati e compattati nel tempo ammonta a circa 80.000 mc.

Tali scarti di segagione potrebbero essere smaltiti presso impianto autorizzato oppure avviati al recupero come rilevato o sottofondo (R5) o recupero ambientale (R10) secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.152 del 3.04.2006 normativa materia ambientale e s.m.i, dal D.M. del 5.02.1998 e s.m.i. e dal D.M. 161 del 12.06.2002.

Vista l'ingente quantità di materiale accumulato, lo smaltimento costituisce la soluzione più onerosa per la gestione dello stesso, infatti da un'indagine di mercato è emerso che un prezzo medio per il carico su automezzo, il trasporto e lo smaltimento all'impianto autorizzato ammonta a circa €/t 29,00.

In alternativa, mediante operazioni di cui all'allegato C della parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006, tale materiale potrebbe essere avviato ad un'attività di recupero R5 (Riciclo/recupero di altre sostanze inorganiche) e R10 (Spandimento sul suolo a beneficio dell'agricoltura o dell'ecologia), trovando utilizzo per opere di ripristino ambientale quali bonifica di cave dismesse, copertura o sottofondi di discarica, realizzazione di sottofondi stradali opportunamente miscelata.

Il recupero è subordinato all'esecuzione del test di cessione sul rifiuto tal quale secondo il metodo in allegato 3 al D.M. 05/02/1998 e s.m.i., in tal caso il materiale verrebbe trattato quale risorsa e l'operazione potrebbe concludersi senza oneri o con piccoli ricavi.

Tale soluzione e relativa valutazione monetaria è correlata alla richiesta di mercato di un tal tipo di prodotto nel circondario di Olbia.

11. QUESITO N. 8

REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'immobile è risultato privo di A.P.E e pertanto il CTU ha provveduto alla redazione dello stesso (all. H).

Presso gli uffici tecnici del comune di Olbia non è stata riscontrata la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti in quanto la data di concessione edilizia e la realizzazione dell'immobile è antecedente all'entrata in vigore del D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Leo Orgiu

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®