
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Meloni Mauro, nella liquidazione giudiziale 1/2023



SOMMARIO

INCARICO	2
PREMESSA	2
LOTTO UNICO	2
PROVENIENZE VENTENNALI	3
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	3
DESCRIZIONE	4
CONFINI	5
CONSISTENZA	5
STATO CONSERVATIVO	5
DATI CATASTALI.....	7
REGOLARITÀ CATASTALE	8
NORMATIVA URBANISTICA	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
STATO DI OCCUPAZIONE	10
MACCHINARI E STIMA	10
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	35

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Meloni Mauro, con studio [REDACTED], veniva nominato in data 11/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Sulla base della documentazione prodotta, nonché presso gli archivi cartacei e meccanizzati della Ex Conservatoria, esaminate le formalità a favore e contro il soggetto ispezionato, lo scrivente rileva che i beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – CAPANNONE DI TIPO INDUSTRIALE, UBICATO A TORTOLI (NU), BACCASARA-ZONA INDUSTRIALE, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 5, MAPPALE 4244.

LOTTO UNICO

TITOLARITA'

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, appartiene a:

[REDACTED] **(Piena Proprietà 1/1)**

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Piena Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene N° 1** – CAPANNONE DI TIPO INDUSTRIALE, UBICATO A TORTOLI (NU), BACCASARA-ZONA INDUSTRIALE, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 5, MAPPALE 4244.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2013 Al 30/12/2014	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
		TRIBUNALE DI LANUSEI	10/01/2013	4/2013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	16/01/2013	468	418
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2014 ad oggi	[REDACTED]	TRSFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		[REDACTED]	30/12/2014	10270/4752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	22/01/2015	631	540

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro con aggiornamento sino alla data del 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Particolare 5951 Registro Generale 7630
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2023 del 16/02/2023
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 Immobili siti in TORTOLI'(NU)

Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2013 - Registro Particolare 37 Registro Generale 553
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 887/595 del 10/01/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in TORTOLI'(NU)

ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2022 - Registro Particolare 993 Registro Generale 10233

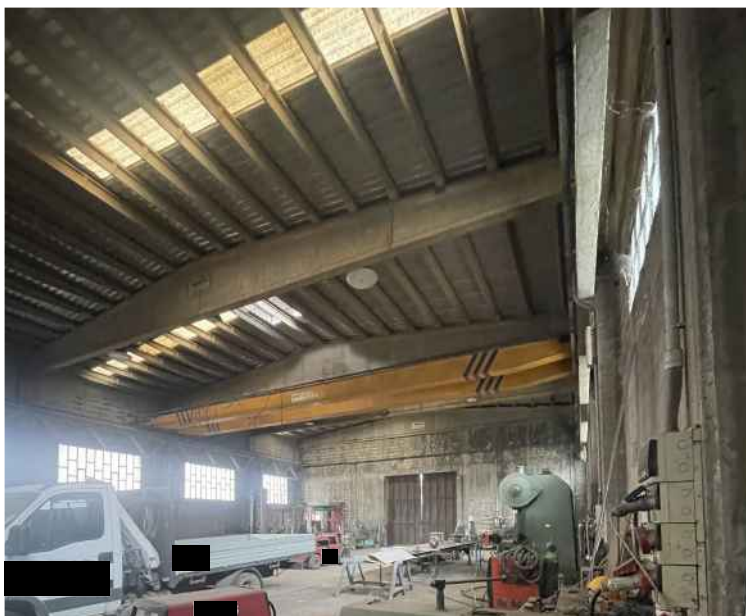
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1338/7422 del
02/09/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Immobili siti in TORTOLI'(NU)

DESCRIZIONE

- L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in Tortolì (NU), loc. industriale Baccàsara e distinta al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 4244.
- Il fabbricato è un capannone di tipo industriale e si sviluppa interamente al piano terra, suddiviso a sua volta all'interno da un blocco uffici con servizi igienici ed un'area lavoro (officina) allestita per lavori di carpenteria metallica di ogni tipo.
- Completa la consistenza del lotto, il piazzale esterno.
- Per una più facile esposizione, di seguito si riporta uno schema del fabbricato suddiviso per aree e tipologia di servizi.

Area Officina

- Nel capannone si rileva la presenza di un carro ponte con capacità di carico di 5 tonnellate



Area Esterna

- L'area esterna (totalmente sterrata) si sviluppa attorno al capannone, ha accesso carrabile e pedonale dalla strada consortile mediante due cancelli scorrevoli e meccanizzati. E' presente un blocco parcheggi coperto, posto sulla destra per chi guarda frontalmente e dalla strada il capannone.



Blocco Uffici, Depositi e Servizi Igienici

- L'area in questione, adiacente il capannone principale è stata realizzata in mattoni di laterizio forati e presenta una copertura in coverib ad unica falda inclinata.
- Il blocco uffici ha accesso pedonale dall'area a cortile ed è così composto:
Ingresso disimpegno con spazio ricevimento, un w.c., un altro disimpegno e due uffici. Gli infissi esterni sono realizzati in p.v.c. e dotati di avvolgibili e tutti gli ambienti presentato un controsoffitto in pannelli di cartongesso.
- Il blocco servizi igienici ha accesso unico dall'officina ed è destinato a spogliatoio per il personale.
- Il blocco depositi si sviluppa in due ambienti, il primo ha accesso unico dall'officina, mentre il secondo (il più grande) ha accesso pedonale dall'officina e carrabile dal cortile mediante portellone scorrevole in ferro, dotati entrambi di infissi anch'essi in ferro.

CONFINI

- Confina a Nord con il mapp. 3328, a Sud con il mapp. 4302, a Est con il mapp. 4299 e a Ovest con strada d'accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Officina e blocco uffici	985,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq
Area cortile e parcheggi		3680,00 mq	0,10	368,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1418,00 mq

STATO CONSERVATIVO

- **Bene N° 1** – CAPANNONE DI TIPO INDUSTRIALE, UBICATO A TORTOLI (NU), BACCASARA-ZONA INDUSTRIALE, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 5, MAPPALE 4244.

Nel suo insieme l'edificio, in assunzione dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in BUONO stato di manutenzione.

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

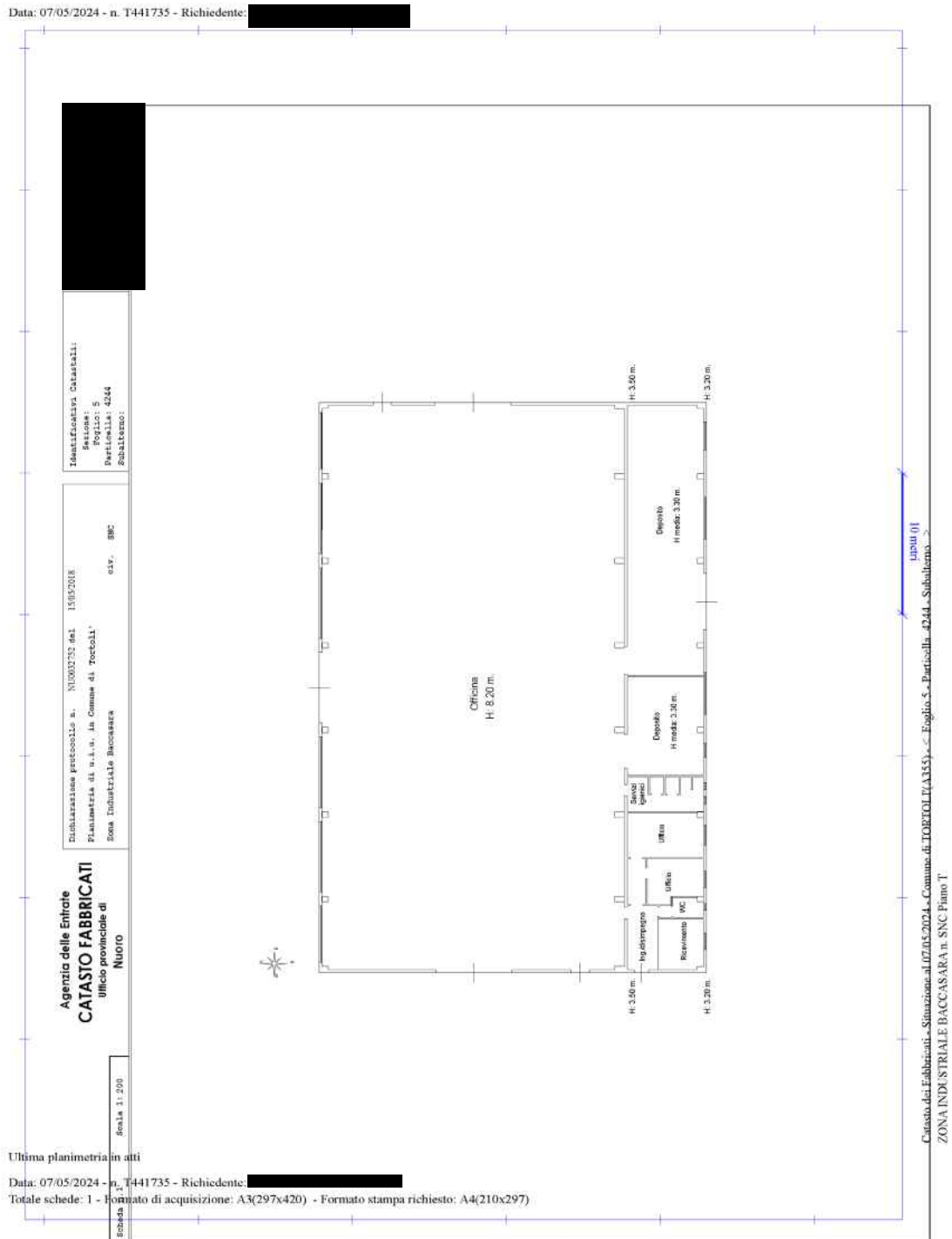
Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X
Copertura		X
Accessi, infissi, scale e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato	Non presente	Non presente
Impianto di condizionamento/Split		X
Ascensore	Non presente	Non presente

STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Nel suo insieme l'unità immobiliare oggetto di valutazione, come si evince dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in stato mediocre di manutenzione

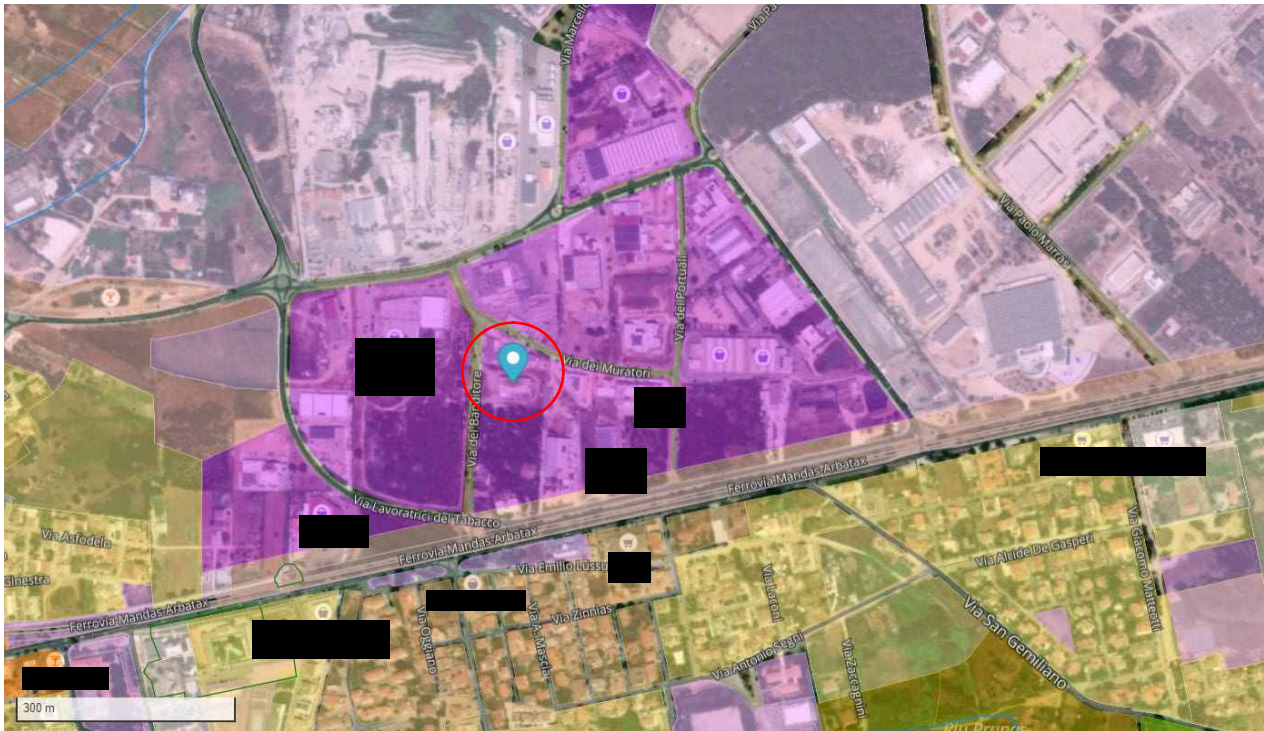
Dal 23/10/2009 al 10/01/2013	██████████ Salvatore nato a TORTOLI' (NU) il 13/06/1948	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 4244
Dal 10/01/2013 al 30/12/2014	██████████ sede in TORTOLI' (NU)	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 4244
Dal 30/12/2014 a oggi	██████████ sede in TORTOLI' (NU)	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 4244

REGOLARITÀ CATASTALE



- La planimetria catastale corrisponde all'esatto stato dei luoghi.

NORMATIVA URBANISTICA



- **Bene N° 1 – CAPANNONE DI TIPO INDUSTRIALE, UBICATO A TORTOLI (NU), BACCASARA-ZONA INDUSTRIALE, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 5, MAPPALE 4244.**
- Strumento urbanistico generale di riferimento: **PUC**
- Zona Omogenea: **D**

Sono le grandi aree destinate ad insediamenti di tipo industriale, insediamenti produttivi, insediamenti destinati ad attività commerciali e artigianali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base dell'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Tortoli e uffici del SUAPE del medesimo Comune, lo scrivente ha acquisito i seguenti documenti:

- progetto originario datato 1979 che si produce in allegato a cui segue regolare Concessione edilizia n°61/79 del 9/11/1979 e approvazione del Consorzio per il nucleo di industrializzazione di Tortoli-Arbatax (delibera n°16 del 23 ottobre 1979)
- Progetto di risistemazione del corpo uffici di una officina metalmeccanica (prat. 7489).

Il progetto riguardava la risistemazione interna degli uffici tecnici e amministrativi e dei bagni a servizio dell'officina metalmeccanica, prevedeva (rispetto al progetto originario) la realizzazione di un nuovo ufficio in aggiunta a quelli esistenti sfruttando lo spazio che era occupato dai servizi igienici, che sono stati ridimensionati e diversamente distribuiti. Queste modifiche non hanno comportato l'aumento del volume del capannone e della superficie coperta, tuttavia nel progetto di variante sono state realizzate alcune finestre in corrispondenza del nuovo ufficio e dei servizi

igienici.

- Comunicazione di inizio lavori 14/06/2017 (pratica 7800)
- Pratica DUA - Progetto di risistemazione del corpo uffici di una officina metalmeccanica - Variazione di opere interne (prat. 7871). La modifica riguardava la realizzazione di un unico ambiente composto da reception e ingresso/disimpegno invece che due ambienti separati da una parete (ingresso/disimpegno e uff. ricevimento) come indicato nel progetto presentato precedentemente (prat. 7489).
- Attestato di prestazione energetica e comunicazione fine lavori (pratica 9252). Che fa riferimento alla precedente prat. 7800 del 10/08/2017.
- Pratica di agibilità e presentazione pratica DOCFA per aggiornamento modifiche interne (prat. 9261). Estremi del fascicolo presso il quale è possibile reperire il documento: n°191/08 - Pratica edilizia n°831.

Dal confronto tra il suddetto progetto di variante e lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo, si rileva completa corrispondenza nella consistenza del capannone al piano terra.

La pratica risulta pertanto completa e regolare.

Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico APE con validità fino al 13/05/2028
- Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti così come da regolare pratica di Agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della procedura fallimentare.

MACCHINARI

Considerata la vetustà dei macchinari inventariati in sede di sopralluogo, l'assenza di libretti e certificazioni degli stessi, delle modifiche apportate nell'assemblamento di alcuni macchinari, avuto riguardo delle offerte di mercato per macchinari con simili caratteristiche, lo scrivente ritiene di poter stimare il valore degli stessi come segue:



ATTREZZATURE UFFICIO

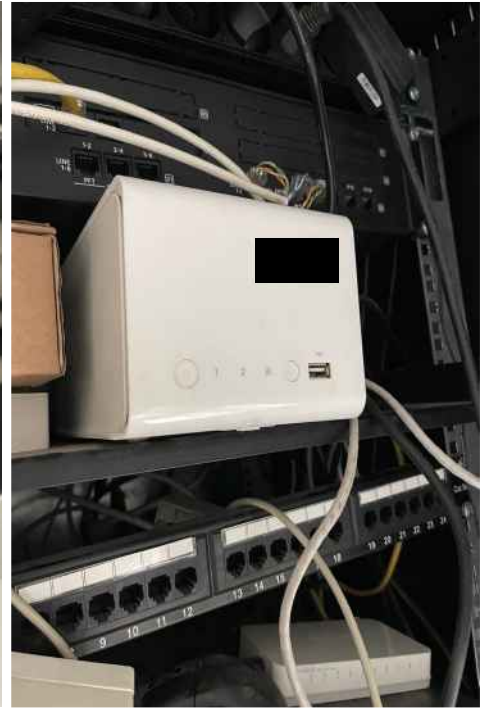
50



51



59



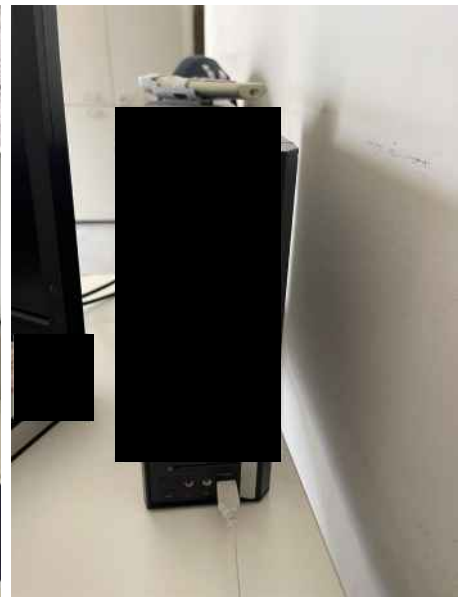
59



56



54



58



58



52/49



50



48



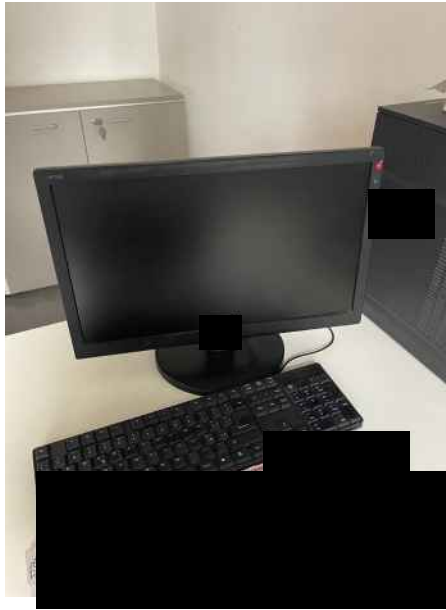
60



58



57



57



A



58/A



55



MOBILI UFFICIO E SANITARI

60



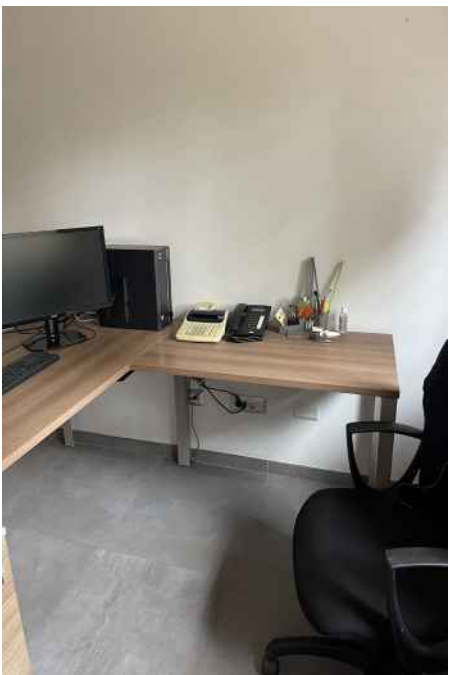
60



60



60



60



60



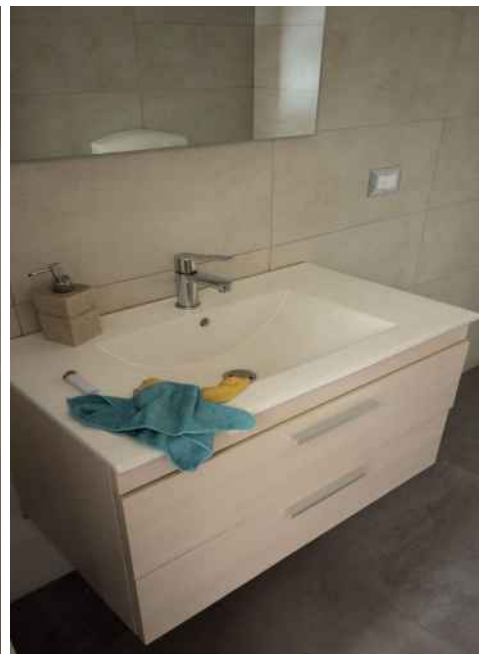
60



60



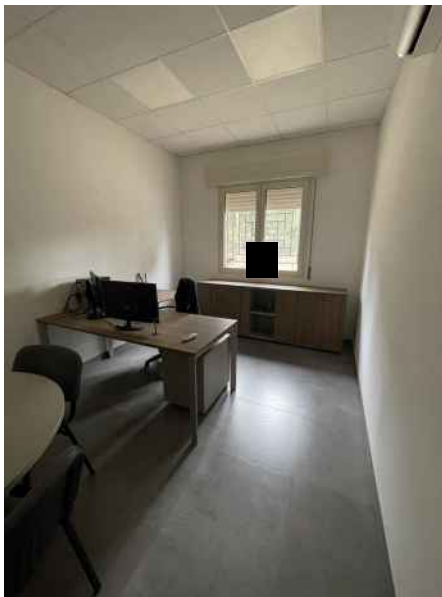
60



60



60



60



60



60



MEZZI

65



64



61



66



63



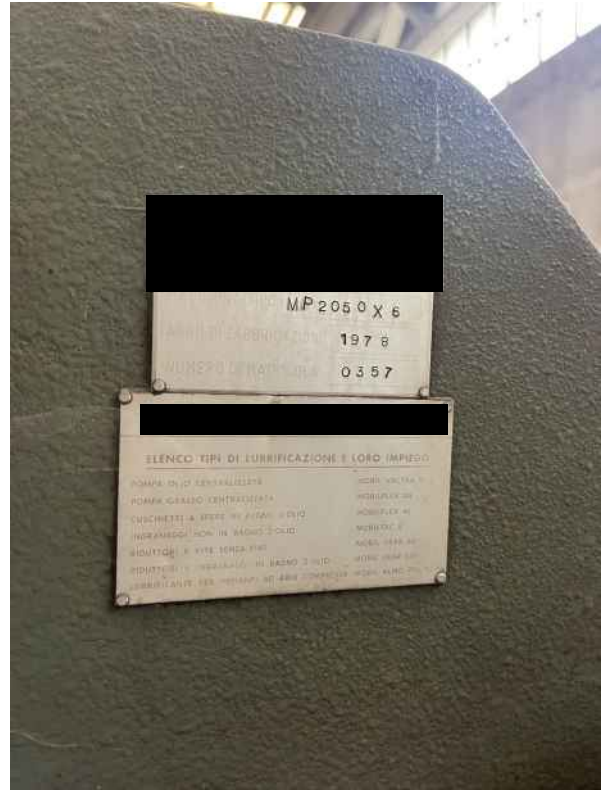
62



4



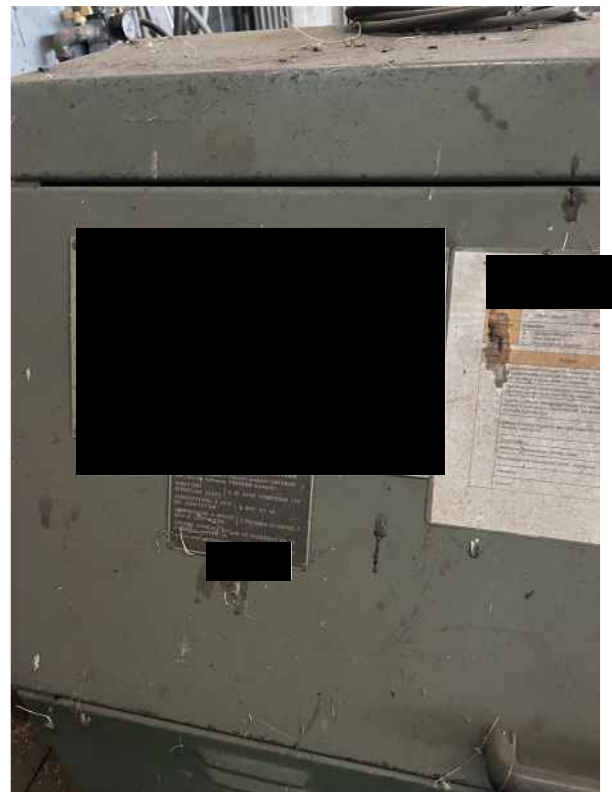
4



5



5



5



6



6



6



6



12



12



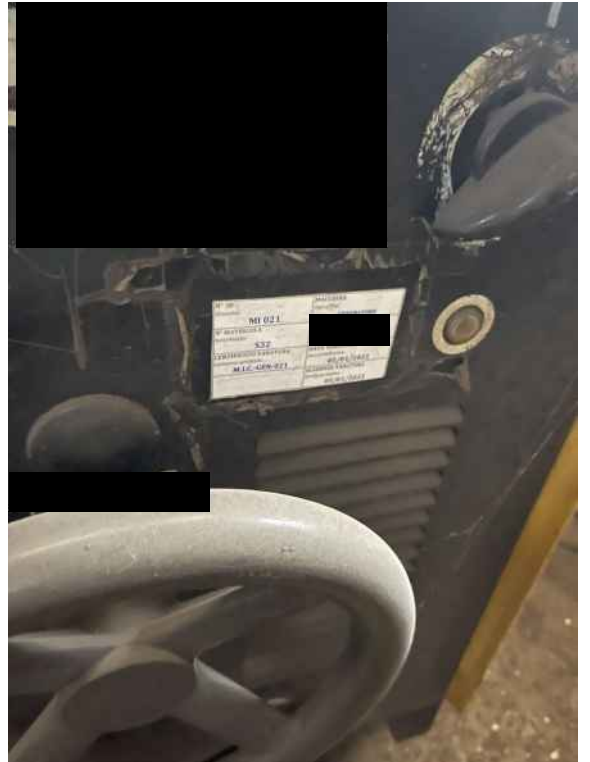
12



12



12



7



7



8



8



30



13



13



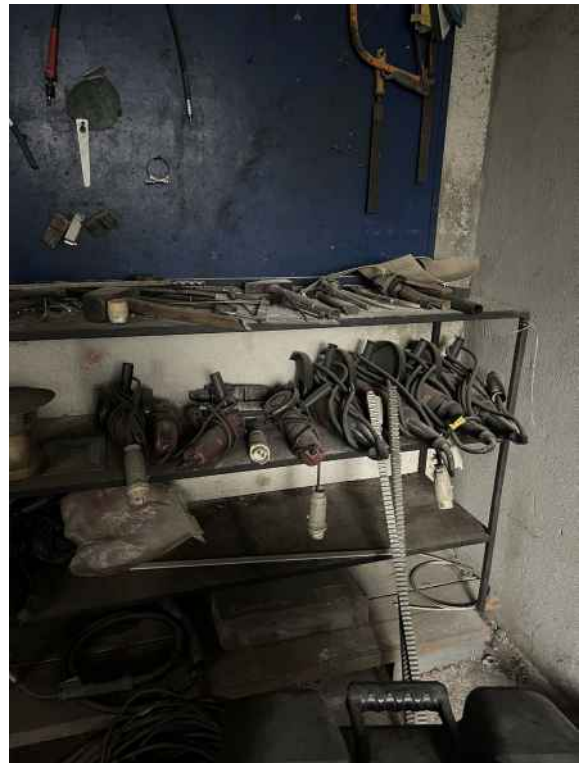
9-14-15



9-14-15



9-14-15



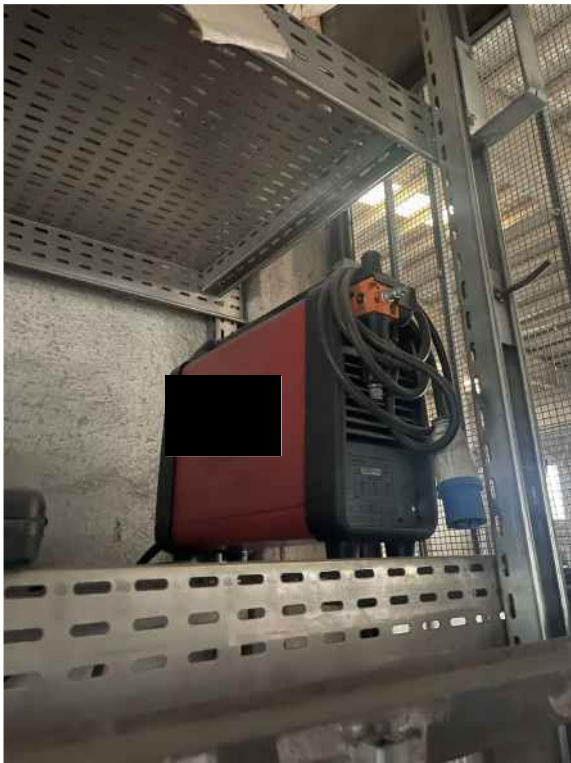
9-14-15



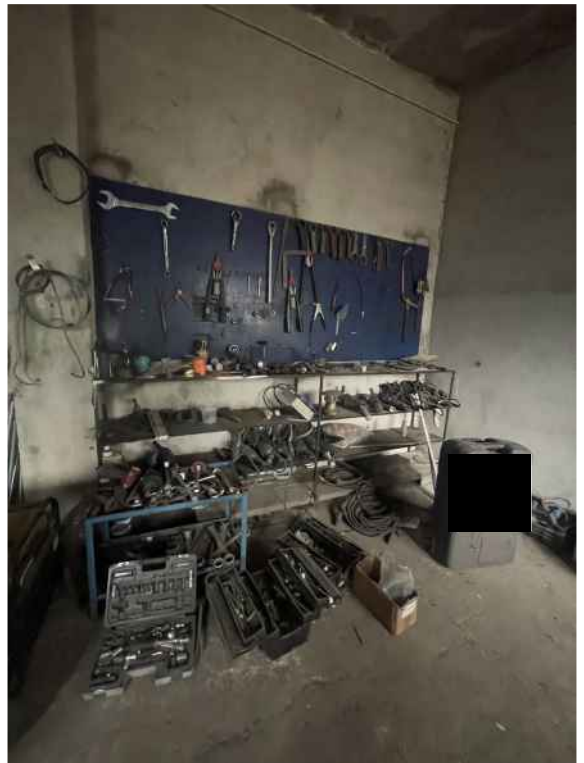
21



30



9-14-15



9-14-15-41



16



17



18



23



23



24



22



20



20



36



27



32-38



31



30-38



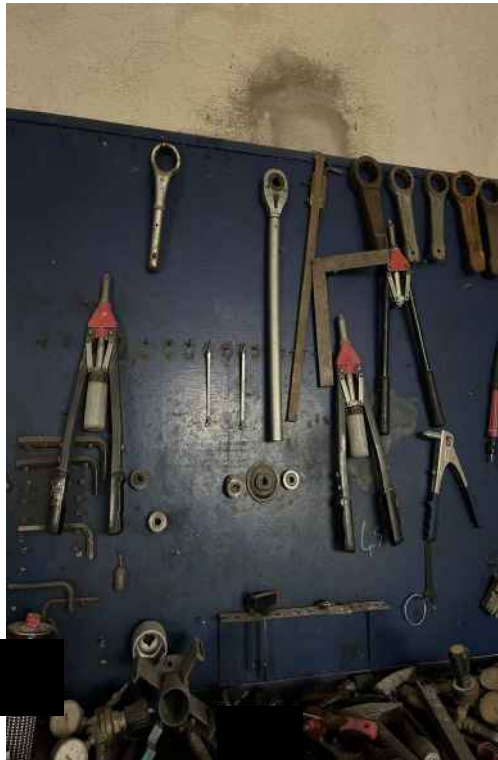
33



35



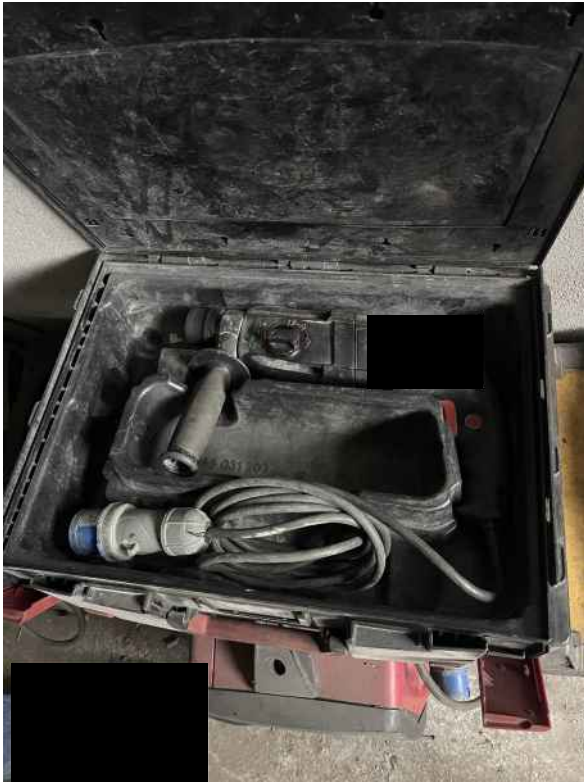
4-19



39



40



42



42



43



43



45



46



ELENCO ATTREZZATURE OFFICINA

1	N. 1	COMPRESSORE GIALLO (NO MARCA E MODIFICATO)	NON QUANTIFICABILE
2	N.1	MOLA DA BANCO	€ 40,00
3	N.1	PUNZONATRICE	€ 1.050,00
4	N.1	CESOIA	€ 1.470,00
5	N.1	CALANDRA	€ 1.750,00
6	N.1	COMPRESSORE (impianto adattato)	€ 400,00
7	N.2	SALDATRICI COMPLETE DI CAVO	€ 600,00
8	N.2	TRONCATRICI A NASTRO -	€ 560,00
9	INDEFINITI	TRAPANI	NON QUANTIFICABILE
10	N.1	TAGLIO PLASMA - GRANDE (IMBALLATO)	€ 1.050,00
11	N.1	TAGLIO PLASMA - PICCOLO	€ 250,00
12	N.6	SALDATRICI A PINZA -	€ 150,00
13	N.3	SALDATRICI A FILO	€ 80,00
14	INDEFINITI	MOLE SMERIGLIO	NON QUANTIFICABILE
15	INDEFINITI	TASSELLATORE	NON QUANTIFICABILE
16	N.2	TRAPANI A COLONNA	€ 700,00
17	N.5	RIDUTTORI DI PRESSIONE "MONTATI NELLA LINEA"	NON QUANTIFICABILE
18	N.1	TENDIREGIA A BATTERIA -	€ 500,00
19	N.2	PINZE TENDIREGGIA	€ 100,00
20	N.1	TORNIO RIVOL 225	€ 2.450,00
21	N.1	COMPRESSORE A CINGHIA (MODIFICATO)	€ 200,00
22	N.1	MASCHIATORE	€ 250,00
23	N.1	GRUPPO ELETTROGENO (GRANDE) - MOSA BLU	€ 1.400,00
24	N.1	GRUPPO ELETTROGENO (PICCOLO) - COPCO GIALLO	€ 550,00
25	N.2	CONTAINER	€ 2.100,00
26	N.7	ESTINTORI	NON QUANTIFICABILE
27	N.3	CARRELLO PORTA BOMBOLE	€ 90,00
28	INDEFINITI	BAULE PORTA UTENSILI	NON QUANTIFICABILE
29	N.1	SCALA MEDIA	€ 20,00
30	N.2	SALDATRICI	€ 100,00
31	N.1	IMPIANTO PLASMA I	€ 400,00
32	N.1	SALDATRICE INVERTER	€ 350,00
33	N.1	MARTELLO PERFORATORE -	€ 50,00
34	N.2	TRABATELLI IN ALLUMINIO (SMONTATI)	€ 200,00
35	N.1	PERFORATORE BASE MAGNETICA CON ACCESSORI -	€ 100,00
36	N.1	LEVIGATRICE DIRITTA	€ 40,00
37	N.1	COMPRESSORE GX7	€ 200,00
38	N.2	SALDATRICI A FILO "GIALLE" -	€ 50,00
39	N.3	RIVETTATRICE	€ 50,00
40	N.1	MARTELLO ELETTROPNEUMATICO	€ 60,00
41	N.1	MARTELLO ELETTROPNEUMATICO	€ 40,00
42	N.1	QUADRO ELETTRICO	NON QUANTIFICABILE
43	N.1	PRESSA MECCANICA -	€ 1.750,00
44	N.1	CARROPONTE DA 5 TONNELLATE (valore compreso nella stima del capannone)	

45	N.1	PUNTATRICE A COLONNA - [REDACTED]	€ 1.400,00
46	N.1	TRASFORMATORI DI ISOLAMENTO (modificato)	NON QUANTIFICABILE

ELENCO ATTREZZATURE UFFICIO

47	N.1	COMPUTER [REDACTED]	€ 150,00
48	N.1	DISTRUGGI DOCUMENTI - [REDACTED]	€ 25,00
49	N.1	FRIGORIFERO [REDACTED]	€ 70,00
50	N.3	POMPE DI CALORE - [REDACTED] (valore compreso nella stima del capannone)	
51	N.4	GRUPPO DI CONTINUITA' - [REDACTED]	€ 200,00
52	N.1	STAMPANTE [REDACTED]	€ 50,00
53	N.1	STAMPANTE - [REDACTED]	€ 80,00
54	N.1	COMPUTER - [REDACTED]	€ 150,00
55	N.1	COMPUTER - [REDACTED]	€ 40,00
56	N.1	MONITOR [REDACTED]	€ 40,00
57	N.1	COMPUTER - [REDACTED] + MONITOR	€ 100,00
58	N.4	TELEFONI	NON QUANTIFICABILE
59		IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA	NON QUANTIFICABILE
A	N.2	CALCOLATRICI [REDACTED]	€ 35,00
60		MOBILI DA UFFICIO (NO MARCA)	A CORPO € 560,00

ELENCO MEZZI

61	N.1	AUTOCARRO [REDACTED] - ANNO 2007	€ 7.000,00
62	N.1	CARRELLO ELEVATORE [REDACTED]	€ 1.750,00
63	N.1	CARRELLO ELEVATORE [REDACTED]	€ 1.750,00
64	N.1	AUTOCARRO [REDACTED] ANNO 2002	€ 7.000,00
65	N.1	AUTOCARRO [REDACTED] - ANNO 1981	€ 1.050,00
66	N.1	AUTO [REDACTED] - TARGA: [REDACTED] - ANNO 2011	€ 1.400,00

TOT. STIMA = € 42.000,00

NOTA BENE:

Per quanto riguarda gli impianti, i macchinari e le attrezzature si precisa che a causa della mancanza di energia elettrica durante il sopralluogo, non è stato possibile effettuare una verifica funzionale più approfondita che avrebbe potuto eventualmente evidenziare difetti non rilevabili direttamente a vista, inoltre tutti i macchinari sono sprovvisti di libretti e di certificata revisione. I mezzi, ugualmente, non è stato possibile metterli in moto, ne lo scrivente può affermare se questi abbiano subito modifiche meccaniche o di altro tipo nel tempo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – CAPANNONE DI TIPO INDUSTRIALE, UBICATO A TORTOLI (NU), BACCASARA-ZONA INDUSTRIALE, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 5, MAPPALE 4244.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore venale attuale del fabbricato all'attivo del fallimento, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato acquisendo utili informazioni in ordine all'andamento del mercato riguardante beni immobili paragonabili per caratteristiche, destinazione e zona a quello in esame.

Sulla base di queste indagini si rileva il persistere di una condizione di non particolare vivacità del mercato immobiliare nella zona Industriale di Tortoli, pertanto lo scrivente ha esteso la sua ricerca ad immobili simili nella zona circostante a quella in esame, si è inoltre tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di dette indagini ritiene di poter procedere alla stima in ragione di un valore unitario di €400,00 al mq. di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Bene N° 1 – CAPANNONE DI TIPO INDUSTRIALE, UBICATO A TORTOLI (NU), BACCASARA-ZONA INDUSTRIALE, DISINTA AL N.C.E.U. FG. 5, MAPPALE 4244.	1418,00 mq	€ 400,00	€ 567.200,00	1/1	€ 567.000,00

Per quanto fin qui riportato si ha:

- Un valore di mercato del Capannone industriale con area cortile/piazzale (LOTTO UNICO) pari a **€ 567.000,00** (comprensivo del carroponete e pompe di calore)
- Un valore delle attrezzature e macchinari di **€42.000,00**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 11/05/2024

Il C.T.U.
Geom. Meloni Mauro

Allegati:

- ✓ Visure catastali – Planimetria Catastale.
- ✓ Visure ipotecarie.
- ✓ Documenti relativi all'accesso agli atti ufficio tecnico di Tortoli e ufficio Suape.
- ✓ Planimetria stato dei luoghi.

