

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott.ssa [REDACTED]

Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Schede catastali;
3. Copie di eventuali denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei Tipi Mappali, frazionamenti;
4. Copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
5. Copia dell'atto di provenienza del bene e conferimento in società del 2004;
6. Visure catastali;
7. Mappe del Catasto Terreni;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
9. Parere legale avv. [REDACTED]

### RELAZIONI DI STIMA

1. Relazione di stima opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2, e opificio n.2: Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
2. Relazione di stima impianto fotovoltaico opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;
3. Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2
4. Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;
5. Relazione fotografica opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;
6. Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici opificio n.2\_Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
7. Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio n.2\_Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
8. Relazione fotografica opificio n.2\_Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
9. Schede di stima mezzi stradali;
10. Schede di stima mezzi non stradali;
11. Schede di stima macchine da ufficio, mobili, minuterie, opificio n.1

D A N I E L E T O D D E

A r c h i t e t t o



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



### **Premessa:**

Io sottoscritto Arch. Daniele Todde, con studio tecnico di Architettura sito in [REDACTED] 21, a [REDACTED] in data 22 Marzo 2024, dinanzi al Curatore Fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] ho accettato l'incarico di "Perito Stimatore" nella **Liquidazione Giudiziale "Omissis" - n.01/2024**, per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

### **INCARICO RICEVUTO, QUESITI, TERMINI DI SVOLGIMENTO E DI CONSEGNA:**

Vista l'autorizzazione del Giudice Delegato, resa in data 14.03.2024, al professionista incaricato viene conferito il seguente incarico:

- 1) Verifichi la piena disponibilità dei beni della società fallita e, in caso contrario, indichi quali oneri o diritti gravano su di essi;
- 2) Stimoli il valore di mercato del bene e la sua valutazione complessiva, indicando separatamente i valori di stima utilizzati, allegando:
  - a) Estratto di mappa con superfici e redditi per i terreni;
  - b) Planimetrie NCEU per i fabbricati con indicazioni aggiornate di consistenza e redditi;
- 3) Nel caso di costruzioni soggette alla normativa urbanistica:
  - a) Individui e descriva eventuali irregolarità, evidenziando se il proprietario ha provveduto a presentare domanda di sanatoria;
  - b) Qualora le irregolarità edilizie non fossero suscettibili di sanatoria, quantifichi la diminuzione del valore dell'immobile valutato;
- 4) Stimoli il valore di mercato dei beni mobili facenti parte del complesso aziendale e dei beni mobili registrati di proprietà della società fallita;
- 5) Provveda a formare uno o più lotti omogenei, indicando separatamente il valore dei beni. Se i terreni antistanti e adiacenti ai fabbricati possono essere suscettibili di autonoma valutazione li indichi separatamente, ovvero accorpati al fabbricato principale;
- 6) Depositi telematicamente, e su supporto informatico, presso la Cancelleria fallimentare, entro sessanta giorni da oggi, l'originale dell'elaborato, e una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze), completo dei sotto indicati allegati:
  - Report fotografico;
  - Schede catastali;
  - Copie di eventuali denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei Tipi Mappali, frazionamenti;
  - Copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
  - Copia dell'atto di provenienza del bene;
  - Visure catastali;
  - Mappe del Catasto Terreni;
  - Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Premessa:

Il giorno 22 marzo 2024 sono iniziate le attività peritali e contestualmente si è svolto il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale siti nel Comune di Irgoli, rispettivamente nella Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, 4, e Via Carmine Soro sn. Vista la complessità degli opifici oggetto di Liquidazione Giudiziale, è stato necessario programmare ulteriori cinque sopralluoghi che si sono svolti rispettivamente nei giorni: 27.03.2024 (2°), 04.04.2024 (3°), 10.04.2024 (4°), 18.04.2024 (5°), 16.05.2024 (6°). In occasione dei sopralluoghi, oltre allo scrivente perito stimatore, erano presenti anche il Curatore Fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] ed il sig. "Omissis", amministratore del "Mangimificio "Omissis" S.r.l.". In occasione delle visite presso gli opifici è stato possibile prendere visione dei capannoni industriali, delle aree scoperte di accesso, carico e scarico, degli uffici, della casa del custode, delle coperture dell'opificio in Via C. Soro, ove è presente un impianto fotovoltaico, del locale antincendio ed in generale delle aree destinate a uso magazzino. Non è stato possibile accedere alla cabina elettrica generale, che per ragioni di sicurezza elettrica, è accessibile solamente al personale addetto Enel. Alcuni locali disposti sotto terra, adibiti all'alloggiamento del mulino interrato, sono stati visionati con alcune difficoltà, in quanto trattasi di locali delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento del mulino, di uso esclusivo del personale che si occupa delle manutenzioni periodiche; tali locali sono privi di illuminazione e di percorsi di transito specifici; si tratta di aree poco soggette alla pulizia e manutenzione continua, pertanto risultano essere poco accessibili a soggetti estranei alle lavorazioni. Alcune parti di stabilimento sono difficilmente ispezionabili vista la complessità e disposizione dei macchinari produttivi di notevoli dimensioni, tutti interconnessi con tubazioni, canalette e trasportatori a catena. Sono state analizzate le documentazioni agli atti e quelle che è stato possibile reperire tramite l'amministratore del mangimificio, relativamente ai beni acquistati nel tempo dalla società; sono state visionate le documentazioni relative ai passaggi di proprietà dei beni, e quelle relative al conferimento in società dell'anno 2004. Dall'analisi degli atti relativi al conferimento in società dell'anno 2004, sono emerse delle criticità relative ad alcune aree scoperte, originariamente di pertinenza esclusiva degli opifici, e successivamente non inserite nella costituzione in società di cui trattasi. Per tale ragione, il perito stimatore ha provveduto a stilare una relazione tecnica specifica, nella quale è stato evidenziato che alcune aree scoperte funzionali agli opifici, in occasione della costituzione in società, erano state stralciate dagli atti. A tal fine è stato dato incarico all'Avvocato [REDACTED] di Cagliari, al fine di poter avere un "Parere Pro Veritate", che potesse chiarire gli aspetti legali relativi alla possibile costituzione di servitù su tali aree scoperte, al fine di consentire al complesso produttivo di poter disporre delle aree scoperte esistenti, come previsto nei progetti approvati dal comune di Irgoli, dai Vigili Del Fuoco e da tutti gli altri enti competenti, nel corso del tempo. Vista la complessità dell'incarico ricevuto, e le tempistiche legate alla richiesta del parere legale all'avvocato [REDACTED] di Cagliari, lo scrivente perito stimatore, in data 20 Maggio 2024 chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito della perizia con consegna al 20 luglio 2024. In data 15 luglio la Dottoressa [REDACTED] ha inviato allo scrivente Perito Stimatore il "Parere Pro Veritate" redatto dall'avvocato [REDACTED]. Il perito, in data 19 luglio 2024, ha chiesto un'ulteriore proroga di 60 giorni al fine di poter analizzare il "Parere Pro Veritate" e completare la relazione peritale. In data 17

settembre 2024 è pervenuta una ulteriore nota del legale [redacted] relativa ad un'ipoteca giudiziaria insistente sulle aree oggetto di "Parere Pro Veritate".

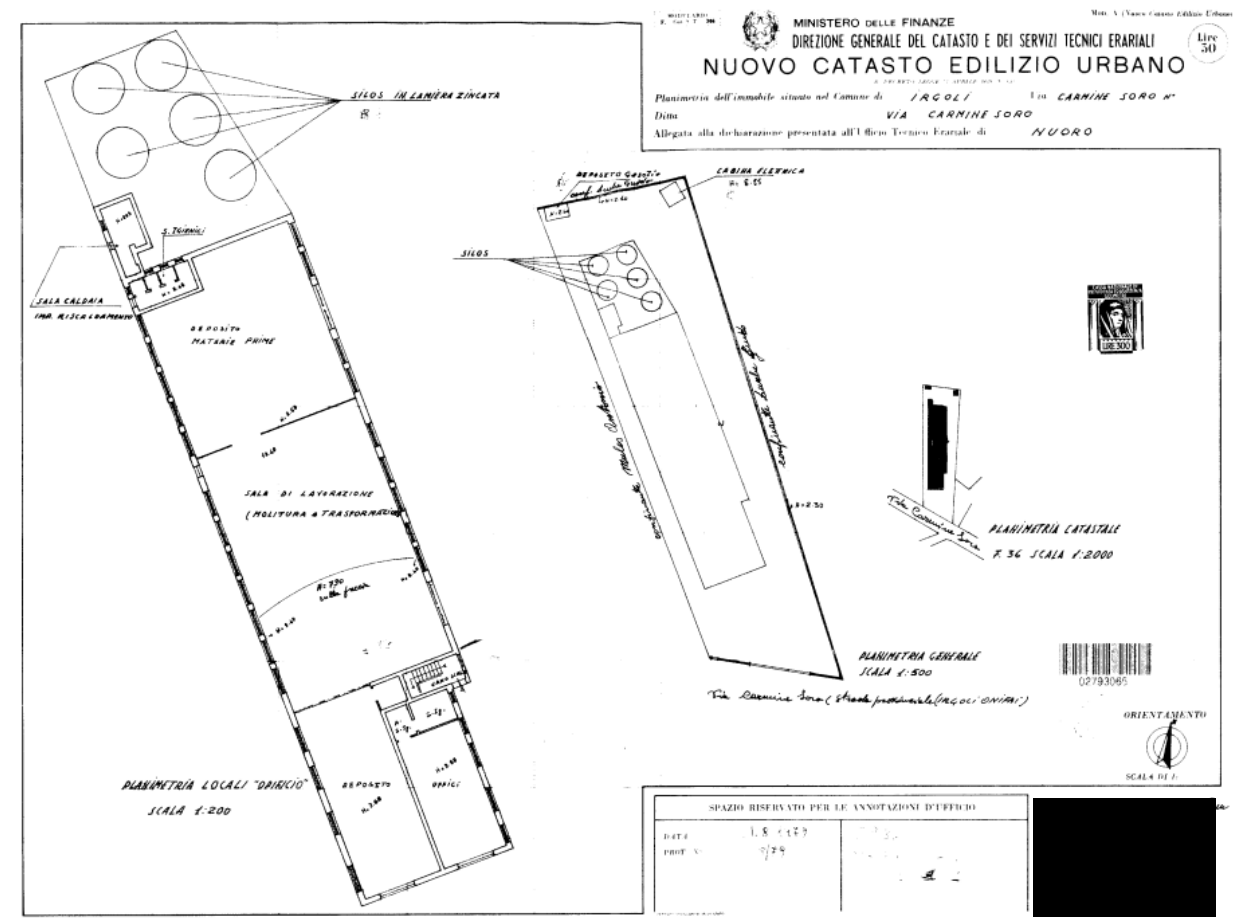
**Risposta al quesito n.1:**

**Premessa:**

I beni immobili intestati al "Mangimificio "Omissis"s.r.l.", oggetto della Liquidazione Giudiziale n.01/2024, come riportato nelle visure catastali e nelle ispezioni ipotecarie attuali, sono i seguenti:

**Complesso produttivo n.1\_Via Carmine Soro, Irgoli:**

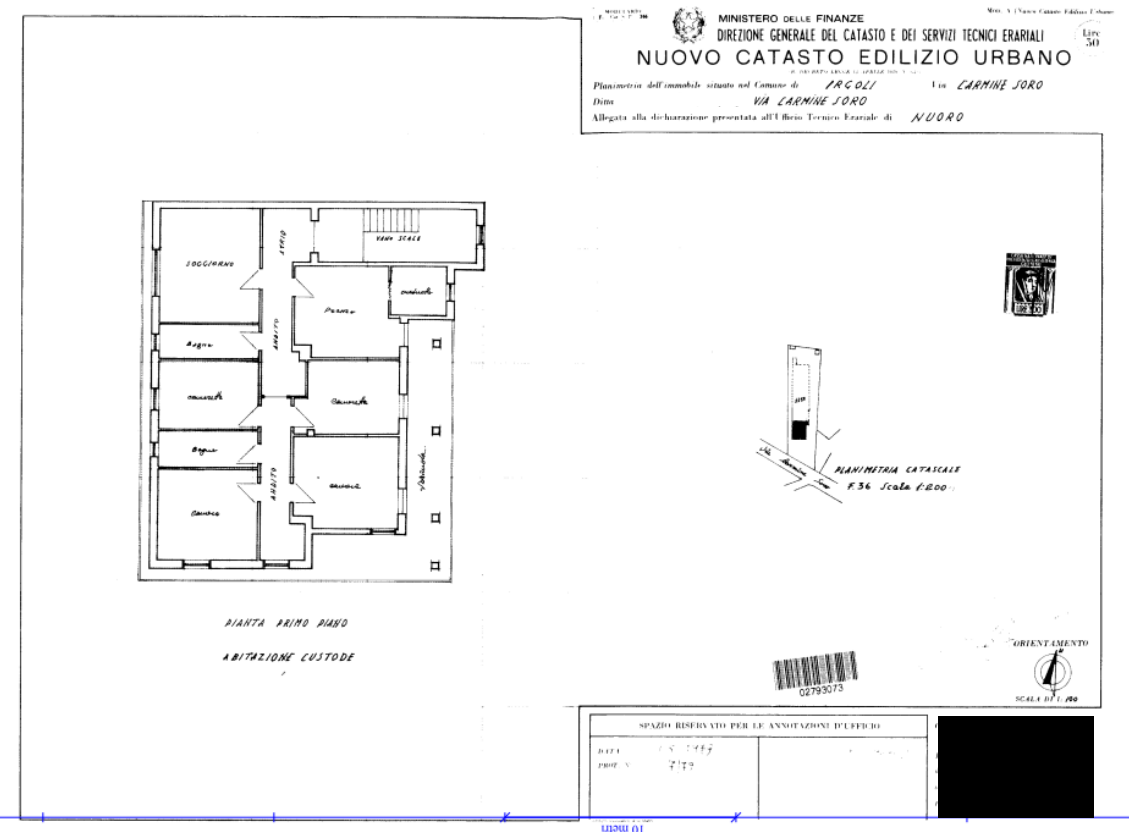
- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 (ex 1386) sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2024 - Comune di IRGOLI(E323) - < Foglio 36 - Particella 2506 - Subalterno 1 >  
VIA CARMINE SORO n. SN Piano T

Figura 1 \_planimetria catastale del f.36 p.lla 2506 sub.1

- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 (ex 1386) sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2024 - Comune di IRGOLI(E325) - < Foglio 36 - Particella 2506 - Subalterno 2 >  
VIA CARMINE SORO n. SN Piano 1

Figura 2\_pianimetria catastale del f.36 p.Ila 2506 sub.2

3) Ente Urbano di 2527mq, identificato al nct al f.36 p.Ila 2506 (trattasi delle aree di sedime e di pertinenza degli immobili).

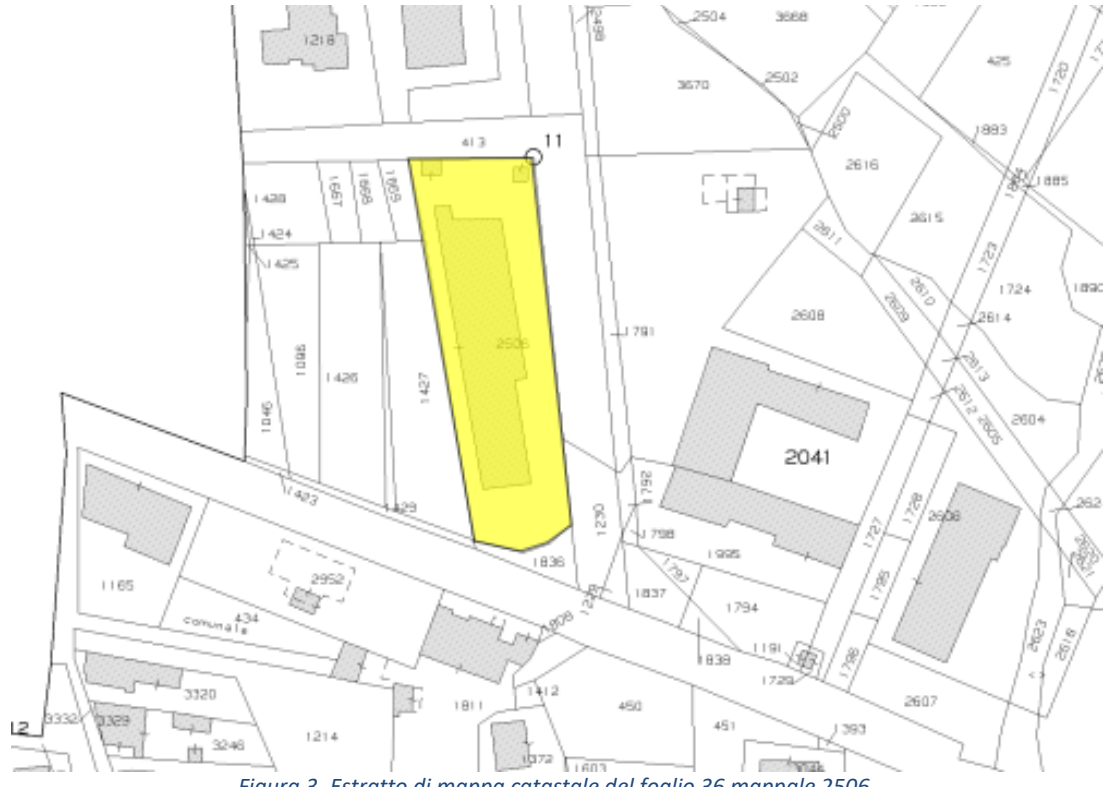


Figura 3\_Estratto di mappa catastale del foglio 36 mappale 2506.

Questo primo stabilimento produttivo insiste su un'area di 2527mq (ente urbano), sulla quale sono stati edificati:

- Un fabbricato a due piani che ospita: la reception e gli uffici al piano terra, la casa del custode al primo piano, in parte adibita nel corso del tempo ad uffici del personale, ed in copertura parte di un impianto fotovoltaico a servizio del complesso produttivo;
- Un fabbricato di maggiori dimensioni, capannone industriale, adibito ad opificio, che ospita il primo stabilimento produttivo per lo stoccaggio, trasformazione ed insaccaggio dei prodotti finiti ad uso zootecnico quali mangimi, farine etc; tale stabilimento è dotato di una tettoia laterale di grandi dimensioni che copre il percorso di ingresso e uscita dei mezzi di carico e scarico. La copertura del capannone industriale e della tettoia laterale, ospitano la parte restante dell'impianto fotovoltaico descritto al punto che precede;
- Lo stabilimento è dotato di aree esterne retrostanti allestite con dei Silos di grandi dimensioni impiegati per lo stoccaggio delle materie prime; è presente inoltre un locale tecnico nel quale è installato un impianto di addolcimento delle acque adibite nelle lavorazioni, un ulteriore locale che ospita la caldaia con il bruciatore, un gruppo di bagni, delle tettoie esterne che ospitano dei compressori industriali, con annesso un serbatoio per il gasolio di alimentazione della caldaia. In adiacenza al locale caldaia è presente l'area che ospita gli inverter posti a servizio dell'impianto fotovoltaico disposto in copertura e funzionali allo scambio sul posto dell'energia prodotta dall'impianto. Nelle aree esterne dello stabilimento, lungo la Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, è presente la cabina elettrica di trasformazione Enel. Lateralmente agli uffici del piano terra, in ingresso alla tettoia di pertinenza dello stabilimento, è presente una pesa industriale a filo pavimentazione, impiegata per la determinazione del peso lordo e netto dei mezzi in ingresso e uscita dallo stabilimento.

L'area di pertinenza del mangimificio ha un ingresso principale dalla Via Carmine Soro, di fronte alla reception e agli uffici, dove sono anche collocati i parcheggi, ed uno secondario nell'attuale Via Santa Maria. Relativamente agli immobili che costituiscono il complesso produttivo n.1, il "Mangimificio "Omissis" S.r.l." ha la piena disponibilità; tuttavia si evidenzia che la cabina elettrica è gestita dal solo personale Enel per ragioni di sicurezza; inoltre lo stabilimento è dotato del sistema di prevenzione incendi la cui centrale di pompaggio è collocata nell'area produttiva collegata al complesso produttivo n.2, disposto oltre la Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino. Tale precisazione è pertinente in quanto la stazione di pompaggio, indicata catastalmente al foglio 36 mappale 2041 sub.1/parte, è circondata dall'area urbana indicata al foglio 36 mappale 2041 sub.4, non inserita nell'atto di conferimento in società del 2004, ed attualmente intestata in conservatoria ed in catasto al sig. "Omissis" come **bene personale**. Il bene è pertanto irraggiungibile se non attraversando il sub.4, non intestato alla ditta in liquidazione. Per tale ragione è stata richiesta una specifica relazione all'avvocato [REDACTED] il quale ha espresso un "Parere Pro Veritate" che evidenziava la possibilità di costituire una servitù su tale area. Successivamente alla formulazione del parere legale si è appreso che il bene di cui trattasi sia anche oggetto di Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna, con Nota di Iscrizione Reg. Gen.13010 e Reg.Part.997, presentazione n.2 del 16/11/2023, a favore della [REDACTED] e contro "Omissis", relativamente a vari beni personali, tra i quali risulta in elenco anche l'area scoperta al NCT f.36 p.IIIa 2041 sub.4,

pertinente alla liquidazione di cui trattasi. A tal proposito, l'avvocato ██████ ha inviato una ulteriore nota con email del 17 settembre 2024 dicendo che:

"l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale in data 16.11.2023 sull'area distinta al Foglio 36, mappale 2041, sub.4, **pregiudica la possibilità di riconoscere volontariamente la proprietà del subalterno in favore della procedura.** Infatti, un eventuale atto di cessione o la costituzione di una servitù successivi alla trascrizione dell'ipoteca giudiziale non sono opponibili al creditore ipotecario, perché posteriormente trascritte. **Solo l'assenso del creditore ipotecario, ██████ all'atto di cessione e/o di costituzione delle servitù, è ad esso opponibile**". In mancanza, per riconoscere la proprietà e/o la costituzione delle servitù si dovrà fare una causa di usucapione in cui il creditore ipotecario, ██████ dovrà essere necessariamente chiamato quale litisconsorte necessario e a cui sarà opponibile la Sentenza. La Sentenza di usucapione, infatti, consente l'acquisto del diritto libero da pesi e vincoli ed ha efficacia retroattiva.

*Da un'analisi delle planimetrie catastali agli atti, ed in modo particolare della planimetria della p.lla 2506 sub.1, l'opificio, gli uffici, la casa del custode, la cabina enel, e tutti i restanti beni appartenenti al complesso produttivo che insiste sulla p.lla 2506 del foglio 36, sono **graffati** alle aree scoperte esistenti, che costituiscono le aree di accesso, carico, scarico, transito e uscita dal complesso produttivo, oltre che le aree sulle quali insistono i silos esterni, la centrale termica, la cabina elettrica, la pesa a pavimento, l'area compressori, e che sono comunque attraversate dalle forniture elettriche, idriche e fognarie poste a servizio del complesso produttivo di cui trattasi.*

La "graffa" è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta. Questa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale.

**Complesso produttivo n.2:**

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub 1**, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu); si riportano di seguito le planimetrie catastali dei manufatti che costituiscono catastalmente il fabbricato industriale:

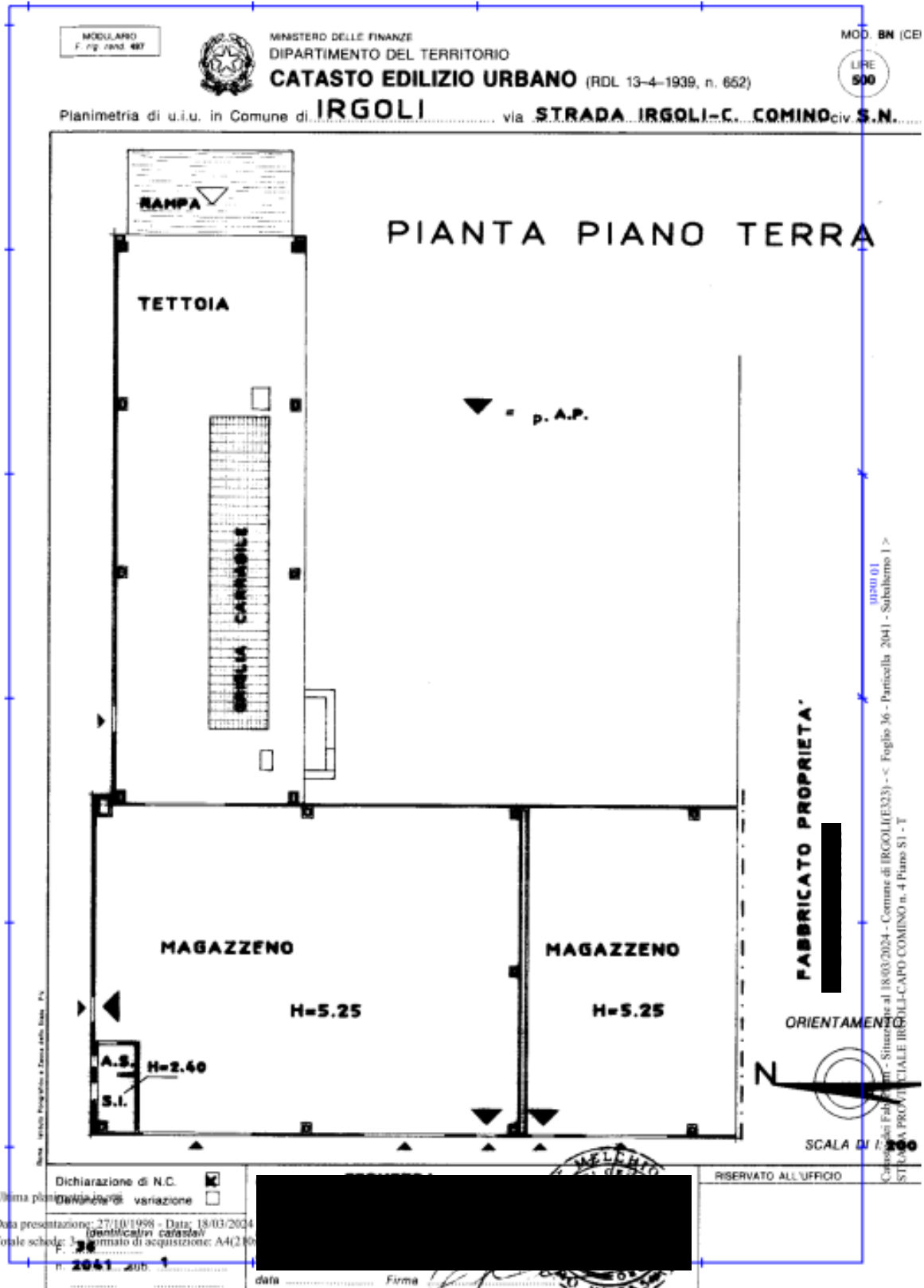


Figura 4 \_planimetria catastale del f.36 p.la 2041 sub1/parte (stabilimento + magazzino)

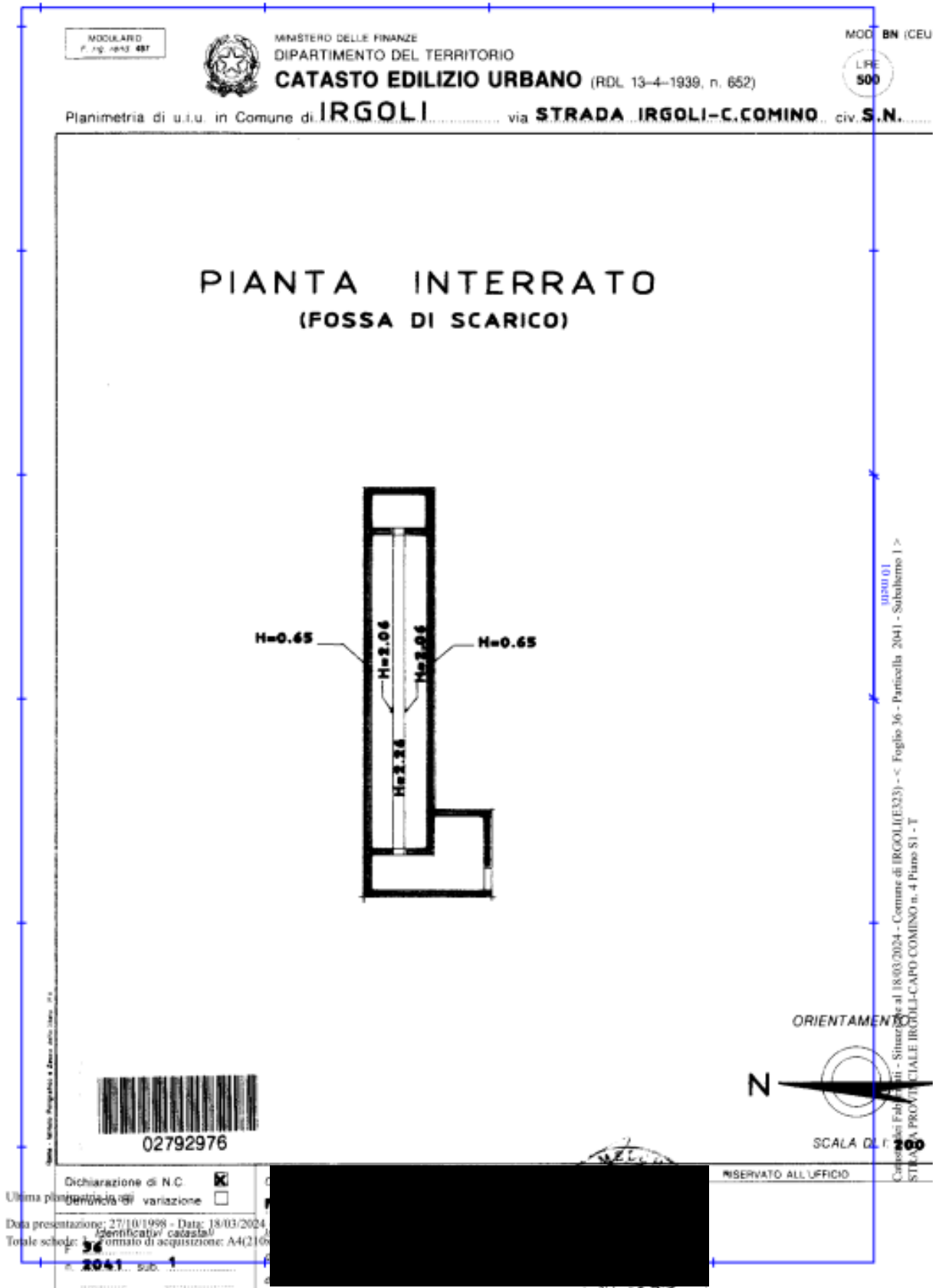


Figura 5. Planimetria del foglio 36 p.lla 2041 sub1/parte-Fossa di scarico

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEI)  
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **IRGOLI** via **STRADA IRGOLI-CAPO COM** CIV.

**PIANTA STAZIONE DI POMPAGGIO**

**H=2.65**

URSU 01  
Catasto Fabbricati - Situazione al 18/03/2024 - Comune di IRGOLI (E323) - < Foglio 36 - Particella 2041 - Subaltemo 1 >  
STAB. PROVINCIALE IRGOLI-CAPO COMINO n. 4 Piano S1 - T

02792984

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria di variazione

Data presentazione: 27/10/1998 - Data: 18/03/2024  
Totale schede: 36 formato di acquisizione: A4(2)0

n. **2041** sub. **1**

RISERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:100

Figura 6\_Planimetria del foglio 36 p.Ila 2041 sub1/parte-stazione di pompaggio antincendio

2) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 2, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);

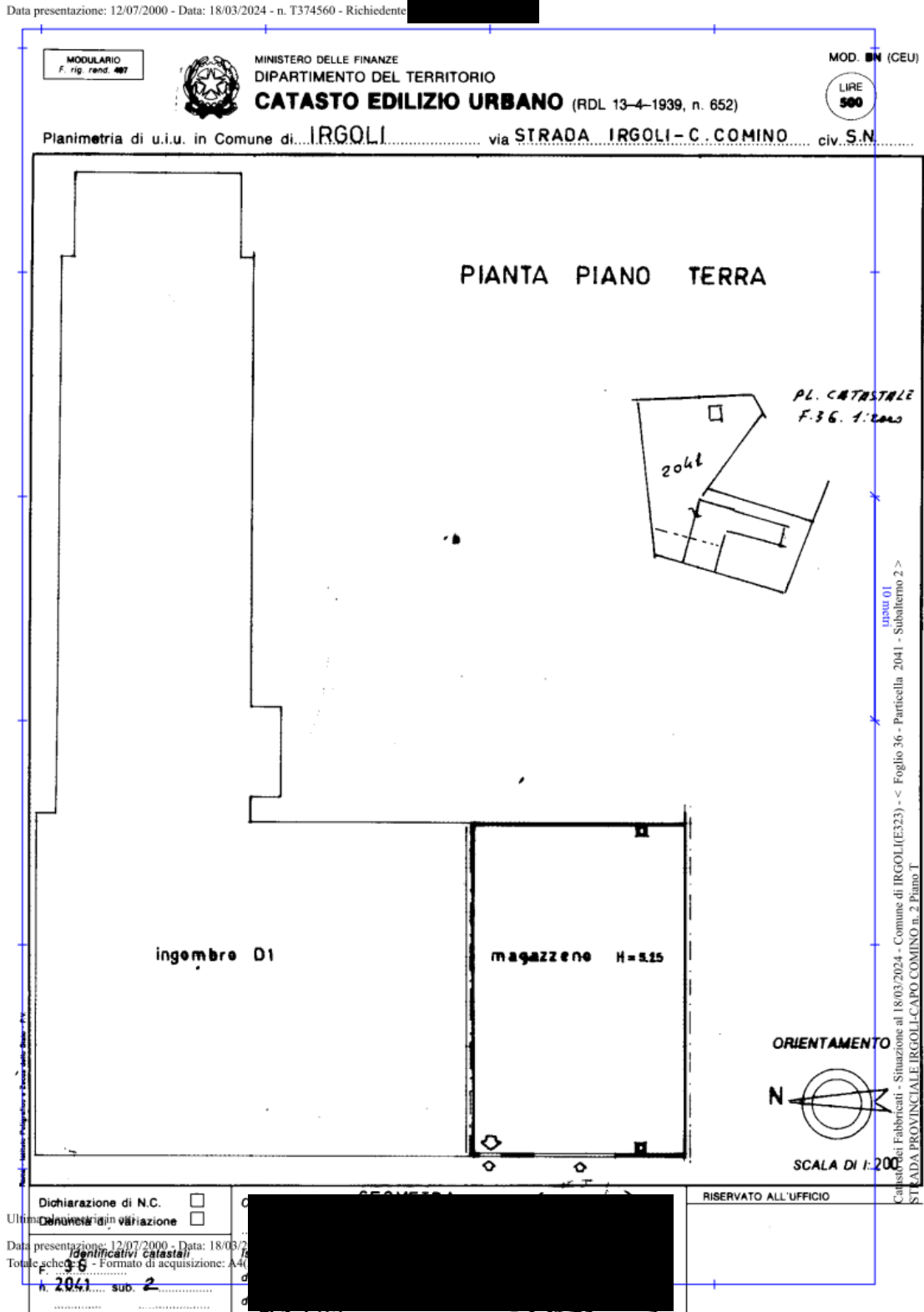


Figura 7\_Planimetria al foglio 36 p.lla 2041 sub 2\_locale magazzino

3) **Bene Comune non censibile**, identificato al nct al f.36 p.IIa 2041 sub.3 (piattaforma in cemento armato scoperta con al di sopra posizionati i Silos);

Data: 18/03/2024 - n. T370171 - Richiedente: Telematico

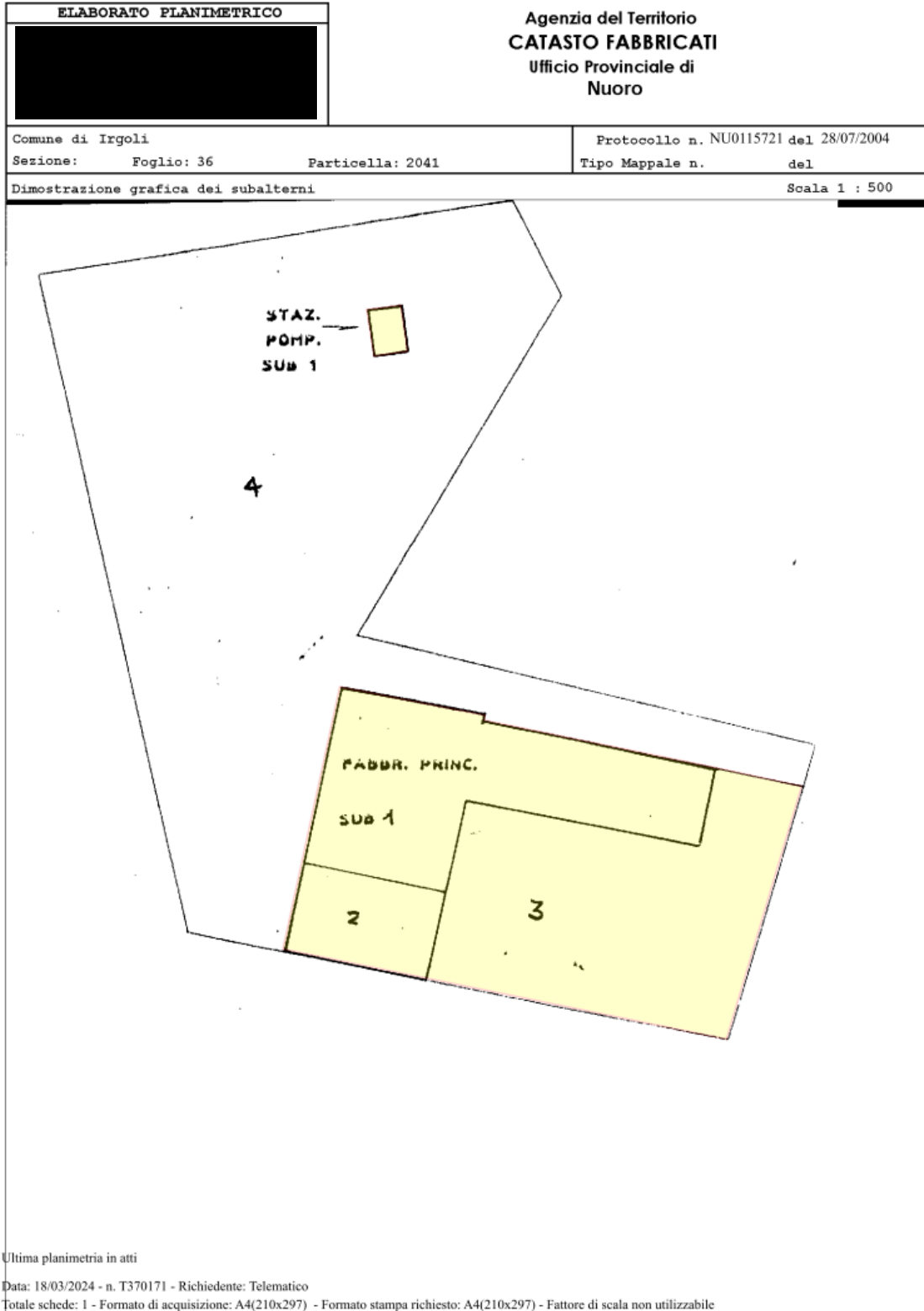


Figura 8\_Elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni f.36 p.IIa 2041 sub.1,2,3,4 (in giallo i soli subalterni inseriti nella costituzione della società nell'anno 2004)

- 4) **Ente Urbano di 4052mq**, identificato al nct al f.36 p.IIIa 2041 (quota parte subalterni 1+2+3, escluso il sub.4 intestato a "Omissis" come bene a titolo personale);

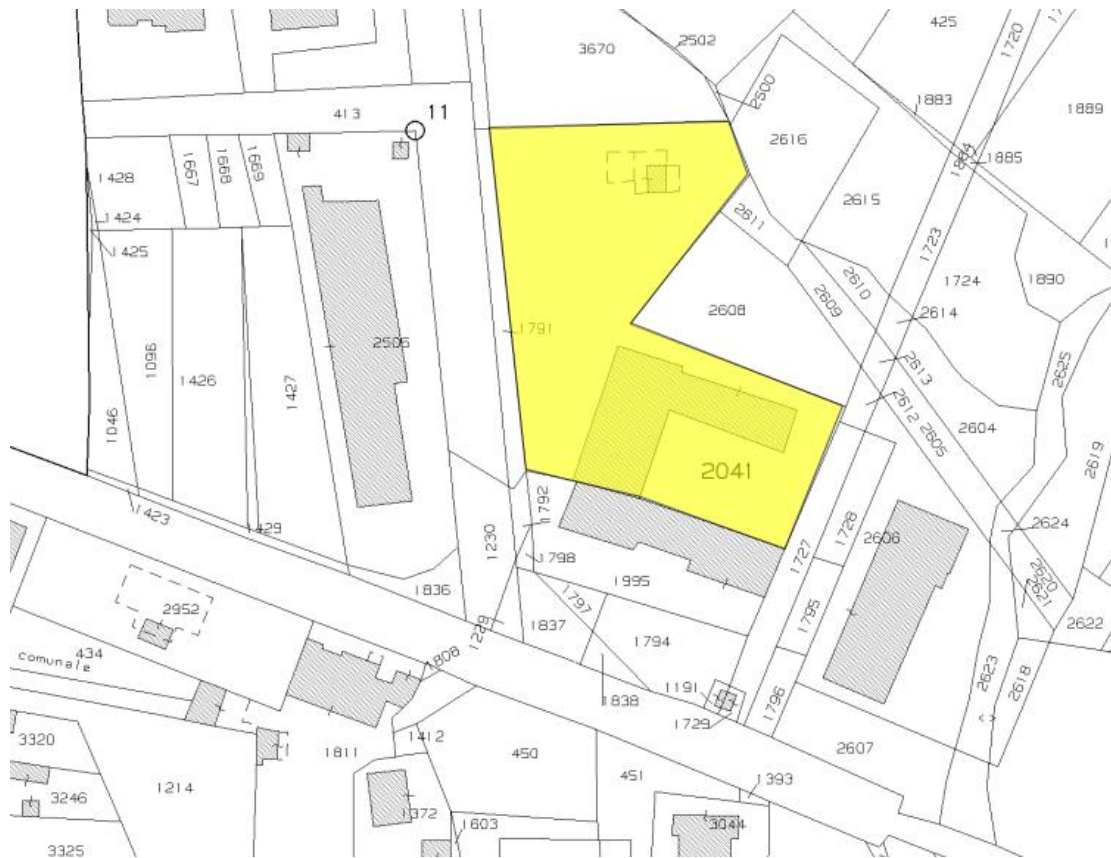


Figura 9\_Estratto di mappa del foglio 36 mappale 2041

Questo secondo stabilimento produttivo è stato edificato al di sopra dell'area indicata al foglio 36 Mappale 2041. Il complesso è costituito da un capannone industriale principale adibito allo scarico, stoccaggio, lavorazione e trasformazione di cereali in crocchette per cani, finalizzata alla vendita in sacchi; una parte di capannone retrostante è adibita allo scarico e carico delle materie prime, ed è dotata di una fossa di scarico interrata; il capannone è indicato al catasto con il **foglio 36 p.IIIa 2041 sub.1/parte**. Il fabbricato produttivo è dotato di un'area scoperta retrostante allestita con dei silos di grandi dimensioni, nei quali vengono stoccate le materie prime; tale area è un bene comune non censibile catastalmente indicato al **foglio 36 p.IIIa 2041 sub.3**; si tratta di un piazzale allestito con una piattaforma in cemento armato strutturale, idoneo all'installazione di silos di grandi dimensioni e peso. Lateralmente all'area di produzione, sul fronte principale d'ingresso, è presente un'ulteriore porzione di capannone indipendente adibito a magazzino, attualmente in locazione alla società "Omissis", estranea alla Liquidazione Giudiziale di cui trattasi. Questo magazzino è indicato catastalmente al foglio **36 p.IIIa 2041 sub.2**. E' presente inoltre la stazione di pompaggio antincendio, indicata al foglio **36 p.IIIa 2041 sub.1/parte**, posta a servizio di tutti i complessi produttivi oggetto di Liquidazione Giudiziale. Gli immobili descritti trovano accesso dalla Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino tramite delle aree scoperte attualmente indicate al catasto al foglio 36 mappale 2041 sub.4, **di proprietà esclusiva del sig. "Omissis"**, attuale amministratore della società in liquidazione. Il subalterno n.4 è un'area urbana di circa 2629mq, **non inclusa nel conferimento in società del 2004**,

pur rappresentando le superfici di accesso allo stabilimento, quelle al di sotto delle quali passano i cavidotti elettrici, le tubazioni idriche e fognarie, e quelle dell'impianto antincendio dello stabilimento produttivo. Allo stato attuale, i subalterni 1,2,3 della p.lla 2041 **risultano essere interclusi** perché, per poter essere raggiunti dalla strada provinciale, si deve transitare al di sopra del subalterno n.4, non di proprietà del Mangimificio "Omissis" S.r.l.. Il complesso produttivo n.1, edificato sul foglio 36 mappale 2506, è collegato alla stazione di pompaggio antincendio indicata catastalmente con la p.lla 2041 sub.1/parte; lo stabilimento produttivo n.2, identificato al catasto con la p.lla 2041 sub.1,2,3, è alimentato dalla cabina elettrica posizionata nell'area indicata al foglio 36 p.lla 2506. I collegamenti elettrici e del sistema antincendio posti a servizio degli stabilimenti, sono tra loro interconnessi, e transitano al di sotto della p.lla 2041 sub.4, della Strada Provinciale Irgoli Capo Comino, e della p.lla 2506. Per tali ragioni è facile capire che la p.lla 2041 sub.4, di proprietà del "Omissis" fino al 2004, deve necessariamente rientrare nella disponibilità dei complessi produttivi. Le modalità di costituzione della servitù di passaggio, di elettrodotto e acquedotto, ed i relativi oneri, sono state descritte precedentemente descrivendo le note inviate dall'avvocato [REDACTED]. La società in liquidazione ha la disponibilità dello stabilimento, del magazzino e del locale pompe antincendio, nei limiti imposti dal contratto di locazione, per quanto riguarda il magazzino, e nei limiti di accessibilità imposti dal sub.4 intestato al sig. "Omissis" come bene personale.

#### **Risposta ai quesiti n.2+3 - Complesso produttivo n.1:**

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 p.la 2506 sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 p.la 2506 sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506 (area di sedime e di pertinenza dei fabbricati esistenti).

#### **Considerazioni di stima:**

La stima analitica che ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili del complesso produttivo n.1, è riportata nella "**Relazione di stima dei beni immobili di cui alla L.g. n.01/2024**", allegata in veste integrale alla presente relazione di perizia, alla quale si rimanda per qualsiasi ulteriore approfondimento. Si riportano di seguito i dati sintetici di stima tratti dalla "**Relazione di stima dei beni immobili di cui alla L.g. n.01/2024**".

#### **Valore di mercato dei beni appartenenti al complesso produttivo n.1:**

I valori di stima dei beni immobili facenti parte dell'intero complesso produttivo n.1, edificato sul foglio 36 mappale 2506, sono così schematizzati:

- A. Valore di mercato della parte produttiva e pertinenze-(particolarità riscontrate) = 236.000,00€ pari a **285,70€/mq**
- B. Valore di mercato degli uffici al piano terra e pertinenze-(particolarità riscontrate) = 38.000,00€ pari a **431,82€/mq**
- C. Valore di mercato della casa del custode e pertinenze-(particolarità riscontrate) = 101.000,00€ pari a **509,46€/mq**

Ai valori di stima ottenuti si somma anche quota parte di 1/3 del valore di mercato del locale pompe antincendio (fabbricato), e 1/3 del valore di mercato delle attrezzature specifiche in esso contenute. Il locale pompe antincendio ha un valore di stima pari a 11.000,00€, calcolato analiticamente nella stima dell'opificio n.02; il valore di stima delle attrezzature è pari a 4.000,00€, calcolato analiticamente nella stima dell'opificio n.02. Il locale antincendio e le relative attrezzature sono ad uso comune dell'opificio n.1, dell'opificio n.2 e del locale magazzino, pertanto rappresentano un incremento di valore dei beni immobili dei due opifici e del magazzino in quota parte.

Il valore di mercato complessivo dei beni al foglio 36 p.lla 2506 sub 1+2, e quota parte del locale antincendio e delle relative attrezzature specifiche di cui al nceu f.36 p.lla 2041 sub.1/parte, è pari a:  $236.000,00€ + 38.000,00€ + 101.000,00€ + (11.000,00€/3) + (4.000,00€/3) = 380.000,00€$ .

Il valore di mercato dell'opificio n.01, della cabina enel, degli uffici e della casa del custode e delle aree scoperte di diretta pertinenza, della quota parte di 1/3 del locale pompe antincendi e di 1/3 delle attrezzature in esso contenute, nello stato attuale, è pari a:

**380.000,00€ (TRECENTOTTANTAMILAEUROZEROCENTESIMI).**

L'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali, i dati delle visure catastali, le irregolarità edilizie riscontrate, i costi di sanatoria, i costi di smaltimento dei pannelli in amianto esistenti, oltre ogni ulteriore particolarità riscontrata, sono descritti analiticamente nella **"Relazione di stima dei beni immobili di cui alla L.g. n.01/2024"**, allegata alla presente relazione di perizia alla quale si rimanda integralmente.

#### **Risposta ai quesiti n.2+3 - Complesso produttivo n.2:**

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4, identificato al **NCEU al f.36 p.la 2041 sub 1**, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Locale magazzino** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al **NCEU al f.36 p.la 2041 sub 2**, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 4052mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2041, limitatamente alle superfici dei subalterni n.1,2,3 costituiti in società nel 2004 (escluso il sub.4 non conferito in società).

#### **Considerazioni di stima:**

La stima analitica che ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili del complesso produttivo n.2, è riportata nella **“Relazione di stima dei beni immobili di cui alla L.g. n.01/2024”**, allegata in veste integrale alla presente relazione di perizia, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Si riportano di seguito i dati sintetici di stima tratti dalla **“Relazione di stima dei beni immobili di cui alla L.g. n.01/2024”**

#### **Valore di mercato dei beni appartenenti al complesso produttivo n.2:**

I valori di stima dell'intero complesso produttivo n.2, edificato sul foglio 36 mappale 2041 sub.1+2+3, sono così schematizzati:

- A. Il Valore di Mercato (parte produttiva) + Piattaforma per silos + 1/3 locale pompe antincendio + 1/3 attrezzature locale pompe antincendio – (particolarità riscontrate) = **254.000,00€.**
- B. Valore di mercato del locale magazzino + 1/3 locale pompe antincendio + 1/3 attrezzature locale pompe antincendio – (particolarità riscontrate) = **51.000,00€.**

Il valore di mercato complessivo dei beni al foglio 36 p.la 2041 sub 1+2+3, è pari alla somma di A+B = 249.000,00€ + 51.000,00€ = **305.000,00€.**

Il valore di mercato dell'opificio e delle aree scoperte di diretta pertinenza allestite per lo stoccaggio delle materie prime (area silos), del locale magazzino, e del locale pompe antincendio e delle attrezzature in esso contenute, per le rispettive quote parte, nello stato attuale, è pari a:

**305.000,00€. (TRECENTOCINQUEMILA EUROZEROCENTESIMI).**

L'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali, i dati delle visure catastali, le irregolarità edilizie riscontrate, i costi di sanatoria, ed i costi di smaltimento dei pannelli in vetroresina esistenti, oltre ogni ulteriore particolarità riscontrata, sono descritti analiticamente nella **“Relazione di stima dei beni immobili di cui alla L.g. n.01/2024”**, allegata alla presente relazione di perizia, al quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

#### **Risposta al quesito n.4 - Complesso produttivo n.1+2-stima beni mobili:**

##### **Considerazioni di stima:**

Per la stima dei beni mobili sono state fatte delle analisi di mercato volte alla individuazione di beni simili compravenduti di recente, o attualmente in vendita presso siti internet specialistici; in modo particolare per i macchinari specifici, sono state analizzate le documentazioni storiche di acquisto, quando esistenti (fatture, preventivi, etc), fornite dall'amministratore del Mangimificio. Sono stati analizzati i valori dei beni allegati alla stima del conferimento in società del 2004; sono stati inoltre analizzati i costi di acquisto, ove presenti, e sono stati confrontati con i prezzi correnti di beni simili

pubblicati in siti specialistici, apportando le correzioni ed adeguamenti si stima in considerazione della vita media utile, dell'obsolescenza e senescenza dei beni esistenti. La stima è stata fatta per **comparazione**, ove possibile, e per **costo di riproduzione deprezzato (CRD)** negli altri casi. Per i mezzi stradali sono stati rinvenuti alcuni beni comparabili tramite siti di compravendite specialistici. Per le minuterie e gli arredi da ufficio sono stati rilevati i prezzi storici di acquisto, quando disponibili, e negli altri casi sono stati rilevati i prezzi correnti di beni simili, al fine di applicare una comparazione di mercato; quando non possibile si è proceduto con un'analisi per costi di riproduzione deprezzati (CRD). Per la stima dell'impianto fotovoltaico posizionato sulle coperture del complesso produttivo n.1, trattandosi di un impianto capace di produrre reddito tramite lo scambio sul posto di energia elettrica prodotta in sito, si è proceduto con la **stima con il metodo finanziario dei "Flussi Di Cassa Scontati"**, in considerazione dei redditi prodotti periodicamente dall'impianto, del costo dell'energia ceduta alla rete, degli accordi di vendita stipulati con il gestore dell'energia e dei costi ordinari e finanziari di gestione.

### 1) Mezzi stradali:

I mezzi stradali e accessori vari, riportati nell'elenco che segue, sono quelli attualmente intestati al "Omissis", come desumibile dalle visure al "**Pubblico Registro Automobilistico**" (PRA), e come riportato "in parte" nel "**Libro Cespiti della società**", anno 2018. Per avere maggiori dettagli sulle caratteristiche di tali mezzi stradali e della stima degli stessi, si vedano le schede riassuntive allegate alla presente relazione di perizia.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI - VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MEZZI STRADALI							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello/Targa	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024-in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2008	26	AUTOVEETTURA	FORD FIESTA CLEVER 1400-DP664FH	SCHEDA 1	1	1.100,00 €	€ 1.100,00
2001	14	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS 260E31/E3/75-BP516KL	SCHEDA 2	1	15.700,00 €	€ 15.700,00
2006	17	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS A260S/80-CF546BL	SCHEDA 3	1	17.000,00 €	€ 17.000,00
1995	13	CISTERNA SU AUTOMEZZO	CISTERNA MENCİ	SCHEDA 4	1	7.000,00 €	€ 7.000,00
2012	ND	AUTOCARRO MERCEDES BENZ 906BB35	MERCEDES BENZ 906BB35 - EN669RA	SCHEDA 5	1	€ 8.100,00	€ 8.100,00
2006	18	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 47	SCHEDA 84	1	200,00 €	€ 200,00
2008	19	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 43	SCHEDA 85	1	150,00 €	€ 150,00
VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-							€ 49.600,00

Figura 10\_Scheda riassuntiva dei mezzi stradali e dei relativi valori di stima.

Il valore di mercato complessivo dei mezzi stradali e accessori vari, è pari a:

**49.600,00€. (QUARANTANOVEMILASEICENTOEUROZEROCENTESIMI).**

### 2) Mezzi non stradali.

I mezzi non stradali e accessori vari, riportati nell'elenco che segue, sono quelli attualmente presenti presso gli stabilimenti del "Omissis", ed "in parte" presenti nel "Libro Cespiti della società" del 2018. Per avere maggiori dettagli sulle caratteristiche di tali mezzi non stradali e della stima degli stessi, si vedano le schede riassuntive allegate alla presente relazione di perizia.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: MANGIMIFICIO G.FLORIS SRL - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI NON STRADALI-VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MEZZI NON STRADALI							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024-in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2010	4	AUTOMEZZO INTERNO	CARRELLO ELEVATORE DIESEL ROBUSTUS-NUOVA DETAS-SHR 30	SCHEDA 1	1	€ 4.300,00	€ 4.300,00
VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI NON STRADALI - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024:							€ 4.300,00

Figura 11\_Scheda riassuntiva dei mezzi non stradali e dei relativi valori di stima.

Il valore di mercato complessivo dei mezzi non stradali, è pari a:

**4.300,00€. (QUATTROMILATRECENTEUROZEROCENTESIMI).**

### 3) Macchine da ufficio, varie e minute;

Le macchine da ufficio, gli arredi, le minuterie varie, riportati nell'elenco che segue, sono quelli presenti, al momento del sopralluogo, presso gli uffici e la casa del custode del "Omissis", ed "in parte" presenti nel Libro Cespiti della società. Per avere maggiori dettagli sulle caratteristiche di tali beni mobili e della stima degli stessi, si vedano le schede riassuntive allegate alla presente relazione di perizia. I beni, per comodità e chiarezza espositiva, sono stati catalogati facendo riferimento all'unità immobiliare, piano e ambiente nel quale erano allocati al momento del sopralluogo in sito.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: MANGIMIFICIO G.FLORIS SRL - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO - NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB 1/PARTE PIANO TERRA + SUB.2 PRIMO PIANO -VALORI AL SETTEMBRE 2024							
ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO PRESENTI NEGLI UFFICI, CASA DEL CUSTODE E OPificio COSTITUENTI LO STABILIMENTO N.1							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2010	1	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE LASER	CANON ISENSYS LBP6650dn	SCHEDA 01	1	€ 23,00	€ 23,00
2003	27	UFFICIO PIANO TERRA: MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	SCHEDA 02	1	€ 150,00	€ 150,00
2008	29	UFFICIO PIANO TERRA: TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	DINI ARGEO 3590 CON THERMAL PRINT	SCHEDA 03	1	€ 360,00	€ 360,00
2012	92	UFFICIO PIANO TERRA: MULTI INVERTER ARIA CONDIZIONATA	STARCLIMA MULTI STAR INVERTER 9+9+9 PC7	SCHEDA 04	1	€ 260,00	€ 260,00
2010	5	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR PER PC	PHILIPS AU5A0829001647	SCHEDA 05	1	€ 50,00	€ 50,00
2017	104	UFFICIO PIANO TERRA: FLUSSOMETRO A LETTURA DIRETTA	PIUSI	SCHEDA 06	1	€ 200,00	€ 200,00
2016	81	UFFICIO PIANO TERRA: MODEM HUawei	MODEM HUawei	SCHEDA 07	1	€ 10,00	€ 10,00
2016	85	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE	BROTHER MFC 7440N	SCHEDA 08	1	€ 60,00	€ 60,00

NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: SCRIVANIA N.1	NP	SCHEDA 09	1	€	150,00	€	150,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: SCRIVANIA N.4	NP	SCHEDA 10	1	€	280,00	€	280,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: SEDIA DA UFFICIO N.3	NP	SCHEDA 11	1	€	20,00	€	20,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: MOBILE DA UFFICIO A DUE ANTE IN METALLO N.2	NP	SCHEDA 12	1	€	200,00	€	200,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: MOBILE DA UFFICIO A TORRE IN METALLO N.6	NP	SCHEDA 13	1	€	160,00	€	160,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: QUADRO CON CORNICE N.5	NP	SCHEDA 14	1	€	150,00	€	150,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: TAVOLO IN LEGNO N.1	NP	SCHEDA 15	1	€	1.100,00	€	1.100,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.3	NP	SCHEDA 16	1	€	650,00	€	650,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.4	NP	SCHEDA 17	1	€	430,00	€	430,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.5	NP	SCHEDA 18	1	€	150,00	€	150,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO E VETRO N.6	NP	SCHEDA 19	1	€	1.000,00	€	1.000,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: CONDIZIONATORE D'ARIA N.7	ARGO AE508SHB	SCHEDA 20	1	€	230,00	€	230,00
NP	NP	LOC 3 PRIMO PIANO: BOILER N.1	ARISTON	SCHEDA 21	1	€	40,00	€	40,00
NP	NP	LOC 4 PRIMO PIANO: ASPIRAPOLVERE HOOVER N.1	HOOVER 2000W-PURE POWER ALLERGY CARE	SCHEDA 22	1	€	50,00	€	50,00
NP	NP	LOC 4 PRIMO PIANO: BLOCCO DI SCAFFALI METALLICI N.2+3+4+5+6+7+8	NP	SCHEDA 23	1	€	200,00	€	200,00
NP	NP	LOC 5 PRIMO PIANO: 2 ARMADI METALLICI DA UFFICIO 2+3	NP	SCHEDA 24	1	€	500,00	€	500,00
NP	NP	LOC 5 PRIMO PIANO: SEDIA DA UFFICIO 1	NP	SCHEDA 25	1	€	20,00	€	20,00
NP	NP	LOC 8 PRIMO PIANO: TAVOLO TONDO IN LEGNO 1	NP	SCHEDA 26	1	€	150,00	€	150,00
NP	NP	LOC 8 PRIMO PIANO: ARMADIO IN LEGNO E VETRO 2	NP	SCHEDA 27	1	€	800,00	€	800,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: BANCONE UFFICIO IN LEGNO CON QUATTRO CASSETTIERE METALLICHE	NP	SCHEDA 28	1	€	1.500,00	€	1.500,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 29	1	€	150,00	€	150,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 30	1	€	200,00	€	200,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 31	1	€	70,00	€	70,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 32	1	€	200,00	€	200,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO IN LEGNO	NP	SCHEDA 33	1	€	50,00	€	50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO A DUE ANTE IN METALLO	NP	SCHEDA 34	1	€	200,00	€	200,00

2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: TAVOLO DA UFFICIO IN LEGNO	NP	SCHEDA 35	1	€ 200,00	€ 200,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SET DI TRE POLTRONE DA UFFICIO	NP	SCHEDA 36	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO IN LEGNO E VETRO	NP	SCHEDA 37	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ELETTRONICA	NP	SCHEDA 38	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ACER VERITON M290	VERITON M290	SCHEDA 39	1	€ 70,00	€ 70,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE SAMSUNG SCX-3200-LASER B/N	SCX-3200-LASER B/N	SCHEDA 40	1	€ 90,00	€ 90,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR LCD PHILIPS+TASTIERA DELL+MOUSE DELL	PHILIPS+DELL	SCHEDA 41	1	€ 75,00	€ 75,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO SU RUOTE	NP	SCHEDA 42	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: BILANCIA JUSTUS DA 60.000KG MAX PER PESA ESTERNA	JUSTUS MODENA - 60000KG MAX - MATR.31740	SCHEDA 43	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER CON TASTIERA	NP	SCHEDA 44	1	€ 80,00	€ 80,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SISTEMA DI ALLARME URMET	URMET	SCHEDA 45	1	€ 100,00	€ 100,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: QUADRO A MURO PER RETE INTERNET UFFICIO	NP	SCHEDA 46	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: TRE VIDEOCAMERE DI SORVEGLIANZA COMELIT	COMELIT	SCHEDA 47	1	€ 200,00	€ 200,00
							TOT.
VALORE COMPLESSIVO DELLE ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO-LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-							€ 13.028,00

Figura 12\_Scheda riassuntiva dei beni mobili con i valori di stima

Il valore di mercato complessivo delle macchine da ufficio, arredi, varie e minute, è pari a:

**13.000,00€. (TREDICIMILAEUROZEROCENTESIMI).**

#### 4) Impianto fotovoltaico;

L'impianto fotovoltaico rientra tra i beni ammortizzabili intestati alla società in liquidazione, come riportato nella scheda dei cespiti della società, anno 2018, al codice n.90, anno 2011.

L'impianto fotovoltaico è stato progettato dall'Ingegnere Giuseppe Pala di Nuoro, ed è stato realizzato nell'anno 2012 sulle coperture di parte dello stabilimento, della tettoia laterale d'ingresso, e degli uffici/casa del custode, di proprietà della società "Mangimificio G. Floris S.r.l.", edificati al di sopra dell'area distinta al Nct di Nuoro, comune censuario di Irgoli, F. 36 p.la 2506.

In data 12 settembre 2024 l'ufficio tecnico di Irgoli ha trasmesso allo scrivente perito le pratiche edilizie che hanno autorizzato l'installazione dell'impianto fotovoltaico; in modo particolare sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Conformità edilizia e urbanistica prot. 3848 del 22 luglio 2011, relativa alla DUAAP** per il Progetto di realizzazione di un impianto fotovoltaico connesso alla rete elettrica relativo al Mangimificio "Omissis" S.r.l., relativo alla pratica trasmessa in data 28/06/2011 con proto.3357, per un impianto della potenza pari a **86.48Kwp**;
- 2) **Conformità edilizia e urbanistica prot. 5279 del 13 ottobre 2011, relativa alla DUAAP** per il Progetto di realizzazione di un impianto fotovoltaico connesso alla rete elettrica (**Variante alla**

**DUAAP del 23/06/2011 prot.3252)** relativo al Mangimificio “Omissis”S.r.l., inerente la pratica trasmessa in data 11/08/2011 con proto.4171, per un impianto della potenza pari a **95.88Kwp**. L’impianto attuale è stato quindi autorizzato con la variante per ampliamento di potenza del 22 luglio 2011. L’impianto fotovoltaico è tutt’ora produzione, ossia sta producendo energia elettrica e la sta scambiando sul posto con il gestore di energia; quando l’impianto produttivo era in esercizio, parte dell’energia veniva impiegata nel processo produttivo e parte veniva ceduta alla rete elettrica nazionale. In considerazione del fatto che trattasi di un impianto capace di produrre energia elettrica, e quindi redditi, la stima è stata sviluppata con il criterio della **“Capitalizzazione Dei Redditi”**, considerando i flussi di cassa prodotti negli anni, attualizzati al momento della stima. Di seguito si riportano i dati finali e sintetici di stima; per ulteriori dettagli ed approfondimenti, si rimanda alla lettura integrale della **“Perizia Di Stima dell’impianto fotovoltaico”**, completa dei rilievi fotografici dello stato attuale, allegata alla presente relazione.

### Valore Attuale Netto dell’impianto:

Il VAN, valore attuale netto dell’impianto è ottenuto attualizzando i ricavi totali dell’impianto dal 22/03/2024 (data del sopralluogo in sito) al 27/06/2032 (data di scadenza della convenzione di Conto Energia). Il tasso di attualizzazione considerato nel calcolo è pari al **5,11%** (settembre 2024), mentre il tasso d’inflazione applicato è pari a **1.30%** (settembre 2024).

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE NETTO (VAN) DELL’IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN VIA C.SORO 71, COMUNE DI IRGOLI (NU)									
COSTI E RICAVI	2024(dal 22 marzo al 31 dicembre ) 285gg di produzione	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 (dal 1 gennaio al 27 giugno) 179 gg di produzione
STIMA ENERGIA PRODOTTA kWh	103072	130948	129900	128861	127830	126808	125793	124787	100621
CONTO ENERGIA € (KWh*0,2560€)	26.386,33 €	33.522,68 €	33.254,50 €	32.988,46 €	32.724,55 €	32.462,76 €	32.203,06 €	31.945,43 €	25.758,99 €
VENDITA ENERGIA €	2.255,01 €	2.925,54 €	2.963,58 €	3.002,10 €	3.041,13 €	3.080,66 €	3.120,71 €	3.161,28 €	3.202,38 €
COSTI MANUTENZIONE E GESTIONE (€)	4.606,85 €	5.976,70 €	6.054,40 €	6.133,10 €	6.212,83 €	6.293,60 €	6.375,42 €	6.458,30 €	6.542,26 €
RICAVO TOTALE (€)	19.524,47 €	24.620,44 €	24.236,53 €	23.853,26 €	23.470,59 €	23.088,49 €	22.706,92 €	22.325,85 €	16.014,35 €
RICAVO TOTALE DAL 2024 AL 2032	199.840,90 €								
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE 2024	5,11%								
VALORE ATTUALE DELL’IMPIANTO	157.918,45 €	IN CIFRE TONDE: 158.000,00€ (CENTOCINQUANTOTTOMILAEUROZEROCENTESIMI)							

Figura 13\_Scheda riassuntiva della stima con il VAN (Valore attuale netto)

Il Valore di Mercato dell’impianto fotovoltaico esistente, al mese di settembre del 2024 è pari a:

**158.000,00€ (CENTOCINQUANTOTTOMILAEUROZEROCENTESIMI)**

### 5) Macchinari e impianti specifici\_Opificio n.1- nceu f.16 p.lla 2506 sub 1+2;

Per la stima dei **“macchinari e degli impianti specifici”** che fanno parte dell’opificio n.1, al nceu f.36 p.lla 2506 sub.1+2, sono stati analizzati i costi storici di acquisto dei beni riportati nell’elenco dei cespiti aziendali del 2018, nei preventivi storici di spesa e nelle fatture storiche, ove presenti, e ove non presenti, sulla base di comparazioni con beni similari presenti nel mercato. Sono stati anche analizzati i valori si stima allegati al conferimento in società del 2004. La stima dei beni rinvenuti in sito, in presenza di dati storici di acquisto, è stata fatta con l’applicazione del CRD, Costo di

Riproduzione Deprezzato; per i **deprezzamenti** è stato applicato il **metodo lineare**, che prevede l'applicazione della formula:  $Crd(t) = C*(1-t/n)$ , dove "Crd" è il costo di ricostruzione deprezzato, "C" è il costo a nuovo, "t" è la vetustà, e "n" è la vita utile del bene; tale metodo considera quote di ammortamento costanti annue calcolate dividendo il costo a nuovo, al netto dell'eventuale ricavo di vendita (posto pari a zero), per il numero degli anni.

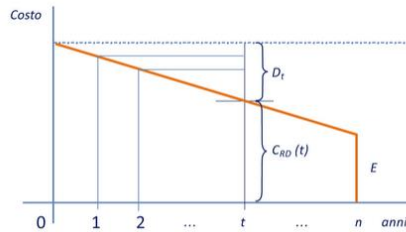


Figura 14-grafico deprezzamenti lineari (fonte: "Valutazione Immobiliare Standard" - prof. Marco Simonotti, anno 2015)

Relativamente ai beni rinvenuti nello stabilimento, in sede di sopralluogo, ma non presenti nell'elenco dei cespiti del 2018, si è proceduto con la stima per comparazione; sono stati analizzati i prezzi in vendita attualmente presenti in alcuni siti specialistici per beni simili a quello di stima, per caratteristiche, stato di conservazione e data di entrata in esercizio. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei macchinari e degli impianti specifici, e dei relativi valori di stima al settembre 2024. Per ogni ulteriore dettaglio si vedano le tabelle di stima di ogni bene allegate alla presente relazione.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: ... TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 0P1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2_AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 0P1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2010	3	ELETTROCOMPRESSORE	ATLAS COPCO GA 15 VSD	SCHEDA 1	1	€ 4.700,00	€ 4.700,00
1998	50	INSACCATRICE+PALLETIZZATORE LR15	CONCETTI SPA	SCHEDA 2	1	€ 87.500,00	€ 87.500,00
1997	ND	VENTILATORE	EUROVENTILATORI/EU452	SCHEDA 3	1	€ 300,00	€ 300,00
2005	57	CUBETTATRICE NUOVO POR SARDEGNA	TENCHINI T540	SCHEDA 4	1	€ 58.000,00	€ 58.000,00
2006	61	TAVOLA ROTANTE	NOXON	SCHEDA 5	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2007	63	MOTORE HP100 2 POLI B3	ATB MOTORS	SCHEDA 6	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00
2008	65	QUADRO DI COMANDO E SISTEMA DI DOSAGGIO	QUADRI SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 7	1	€ 106.000,00	€ 106.000,00
2008	47	SISTEMA DI DOSAGGIO	SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 8	1	€ 3.800,00	€ 3.800,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	N.2 COMPUTER+3 MONITOR +3 TASTIERE E MOUSE SALA CONTROLLO DEL SISTEMA DI DOSAGGIO DELLO STABILIMENTO - DELL - OPTIPLEX 755+	SCHEDA 9	1	€ 500,00	€ 500,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	SCRIVANIA IN METALLO SALA CONTROLLO STABILIMENTO	SCHEDA 10	1	€ 150,00	€ 150,00

ND	ND	VENTILATORE	CIMME GBE 005030	SCHEDA 11	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 12	1	€ 300,00	€ 300,00
2009	70	MOTOSCOPIA COMPLETA DI SPAZZOLE	BRAVA 600ET/1 - 180038	SCHEDA 13	1	€ 650,00	€ 650,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 14	1	€ 300,00	€ 300,00
1984	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:ADDOLCITORI ACQUA ACCADUEO	ACCADUEO	SCHEDA 15	1	€ 360,00	€ 360,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:BRUCIATORE RIELLO MOD. RL70 PER CALDAIA BIASI	RIELLO RL70	SCHEDA 16	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:CALDAIA BIASI	BIASI	SCHEDA 17	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:DEPOSITO GASOLIO	NP	SCHEDA 18	1	€ 200,00	€ 200,00
1983	NP	PESA ESTERNA PER CAMION	BILANCI	SCHEDA 19	1	€ 4.200,00	€ 4.200,00
ND	NP	MOTORE ELETTRICO	CIMME 2MGA315LB-6	SCHEDA 20	1	€ 400,00	€ 400,00
NP	NP	MOTORE ELETTRICO	WEG BB53464	SCHEDA 21	1	€ 150,00	€ 150,00
1997	NP	ESSICATORE	FINI ARTIC D 134/16	SCHEDA 22	1	€ 700,00	€ 700,00
2002	NP	ESSICATORE	FINI ARTIC D 3000 - 48371000	SCHEDA 23	1	€ 700,00	€ 700,00
1982/1983	NP	IMPIANTO GRASSATURA E MELASSATURA	SILOS 300/400Q+GRASSATORE	SCHEDA 24	1	€ 19.000,00	€ 19.000,00
1982/1983	NP	STOCCAGGIO E PULITURA CEREALI	4 SILOS DA 900Q+2 SILOS DA 1200Q+2 SILOS DA 1400Q+SISTEMA DI PULITURA CEREALI	SCHEDA 25	1	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1988	NP	STOCCAGGIO CEREALI+CELLONI+LANCIA+GRIGLIATO+TRASPORTATORI	CIMAS	SCHEDA 26	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1983	NP	N.10 CELLE PER VITAMINE E MINERALI+BILANCIA	CELLA DA 10Q	SCHEDA 27	1	€ 11.000,00	€ 11.000,00
1982-1983	NP	N.3 FARINIERE	DA 45Q	SCHEDA 28	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00
1982-1983	NP	RIBALTABILE PER CAMION A CASSA FISSA	NP	SCHEDA 29	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1978	NP	TRAMOGGIA PER MATERIE PRIME	TRAMOGGIA	SCHEDA 30	1	€ 2.300,00	€ 2.300,00
1995	NP	ASPIRATORE POLVERI SU TRAMOGGIA	ASPIRATORE POLVERI	SCHEDA 31	1	€ 15.500,00	€ 15.500,00
1989-1990	NP	N.2 CELLE DA CUBETTA+SGRUMMATORE+RAFFREDDATORE+ESTRATTORI+ELAVATORI+COCCLEA+BOCCHETTE	SISTEMA DI CUBETTATURA	SCHEDA 32	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
1978	NP	DEPOSITO FARINE+DOSAGGIO E MISCELATORE ORIZZONTALE+CELLE FARINE+ELAVATORI+TRASPORTATORI+COCCLEE+ESTRATTORI	DEPOSITO-DOSAGGIO-MISCELAZIONE	SCHEDA 33	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00
		N.6 CELLE PRODOTTI FINITI+ESTRATTORE+COCCLEE+ELAVATORI+DEVIATORI	DEPOSITO PRODOTTI FINITI	SCHEDA 34	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
ND	NP	BILANCIA PER AROMI	ND	SCHEDA 35	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
ND	NP	N.2 SILOS DA 150Q	ND	SCHEDA 36	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
ND	NP	CABINA ENEL	QUADRI	SCHEDA 37	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
ND	NP	SISTEMA DI MACINAZIONE-MULINO A MARTELLI+FILTRI E CELLE DI PRE-MACINAZIONE	MACINAZIONE	SCHEDA 38	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
							TOT.
VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI							€ 459.310,00

Figura 15\_Scheda riassuntiva dei macchinari e impianti specifici dell'opificio n.01

Il Valore di Mercato dei macchinari e delle attrezzature specifiche dell'opificio 01\_nceu f.36 p.lla 2506 sub 1+2 è pari a:

**459.000,00€ (QUATTROCENTOCINQUANTANOVEMILAEUROZEROCENTESIMI)**

Per ogni ulteriore dettaglio si veda la relazione di stima analitica dei macchinari e attrezzature, allegata alla presente relazione di perizia e corredata di schede di stima con fotografie e descrizione dei beni.

## 6) Macchinari e impianti specifici\_Opificio n.2- nceu f.16 p.la 2041 sub 1+2+3;

Per la stima dei macchinari e degli impianti specifici che fanno parte dell’opificio n.2, al nceu f.36 p.la 2041 sub.1+2+3, sono stati analizzati i costi storici di acquisto dei beni riportati nell’elenco dei cespiti aziendali del 2018, e ove presenti, nei preventivi di acquisto dei beni e nelle relative fatture pagate dall’azienda, presenti nelle documentazioni messe a disposizione del perito da parte dell’amministratore del mangimificio; la stima dei beni rinvenuti in sito, e riportati in elenco, è stata fatta con l’applicazione del CRD, Costo di Riproduzione Deprezzato; per i **deprezzamenti** è stato applicato il **metodo lineare**, che prevede l’applicazione della formula:  $Crd(t) = C*(1-t/n)$ , dove “Crd” è il costo di ricostruzione deprezzato, “C” è il costo a nuovo, “t” è la vetustà, e “n” è la vita utile del bene; tale metodo considera quote di ammortamento costanti annue calcolate dividendo il costo a nuovo, al netto dell’eventuale ricavo di vendita (posto pari a zero), per il numero degli anni.

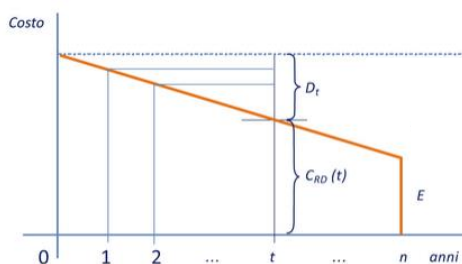


Figura 16-grafico deprezzamenti lineari (fonte: “Valutazione Immobiliare Standard” - prof. Marco Simonotti, anno 2015)

Relativamente ai beni rinvenuti nello stabilimento, in sede di sopralluogo, ma non presenti nell’elenco dei cespiti del 2018, si è proceduto con la stima per comparazione; sono stati analizzati i prezzi in vendita attualmente presenti in alcuni siti specialistici per beni simili a quello di stima, per caratteristiche, stato di conservazione e data di entrata in esercizio. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei macchinari e degli impianti specifici, e dei relativi valori di stima al settembre 2024. Per ogni ulteriore dettaglio si vedano le tabelle di stima di ogni bene allegate alla presente relazione.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI RELATIVI ALL’OPIFICIO 02_NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3-VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2013	100	ELETTROCOMPRESSORE	(CONIVAL SRL)ATLAS GA18FF	SCHEDA 1	1	€ 6.200,00	€ 6.200,00
2000	52	IMPIANTO SILOS LR 15	CIMAS	SCHEDA 2	1	€ 245.000,00	€ 245.000,00
2000	53	INSACCATRICE CEREALI LR 15	CONCETTI SPA	SCHEDA 3	1	€ 24.000,00	€ 24.000,00
2005	58	IMPIANTO DI ESTRUSIONE POR SARDEGNA	CIMAS	SCHEDA 4	1	€ 77.500,00	€ 77.500,00
2007	62	IMPIANTO CANI IMMAC	CANI IMMAC	SCHEDA 5	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
2008	67	IMPIANTO DI PALETTIZZAZIONE CON ROBOT	CONCETTI SPA	SCHEDA 6	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
2011	9	TURBO OMOGENIZZATORE	TURBO OMOGENIZZATORE	SCHEDA 7	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1999	NP	ESSICCATORE	FINI ARTIC 134/22 - 101 1/11	SCHEDA 8	1	€ 700,00	€ 700,00
1999	NP	SERBATOIO ARIA COMPRESSA	CGC MOD.CPL720V	SCHEDA 9	1	€ 200,00	€ 200,00
1998	NP	TRABATTO SETACCIO	CIMAS	SCHEDA 10	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3							TOT. € 389.200,00

Figura 17\_Tabella riassuntiva dei macchinari e attrezzature specifiche dell’opificio 02\_nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3

Il Valore di Mercato dei macchinari e delle attrezzature specifiche dell'opificio 02\_nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3 è pari a:

**389.000,00€**

**(QUATTROCENTOTRENTAQUATTROMILACINQUECENTOEUROZEROCENTESIMI)**

#### **Risposta al quesito n.5 – Composizione dei lotti di vendita:**

##### **Premessa:**

La composizione dei lotti di vendita risente della particolarità dei beni oggetto di valutazione; in modo particolare trattasi di complessi produttivi dove le attrezzature ed i macchinari specifici sono strettamente connessi e collegati ai fabbricati che li ospitano, a formare un tutt'uno funzionalmente finalizzato alla produzione. Per tale ragione sarebbe auspicabile la vendita degli immobili allestiti con i macchinari e le attrezzature specifiche così come oggi presenti. In difetto potrebbe verificarsi la presenza di possibili acquirenti interessati ai soli immobili, ovvero ai soli macchinari ed attrezzature, pertanto occorre predisporre delle ipotesi di formazione dei lotti che siano flessibili, capaci di offrire diverse opportunità di scelta, con l'obiettivo finale di agevolare la vendita di tutti i beni. La vendita degli immobili è anche legata al fatto che i due opifici hanno impianti antincendio alimentati dalla medesima stazione di pompaggio posizionata nell'area al foglio 36 p.IIa 2041 sub.1; gli stabilimenti sono anche collegati alla stessa cabina enel disposta sull'area distinta al nceu f.36 p.IIa 2506 sub.1/parte. Inoltre occorre ricordare che gli elettrodotti che alimentano l'opificio n.2, passano al di sotto della Strada Provinciale, ed in modo particolare al di sotto dell'area scoperta al foglio 36 p.IIa 2041 sub.4, di proprietà esclusiva del sig. "Omissis", a titolo personale. Stesso dicasi per le tubazioni dell'acqua, per quelle fognarie e per quelle dell'impianto antincendio. Questo significa che, in caso di vendita di ogni singolo opificio, il nuovo acquirente dovrà comunque rendere conto al proprietario dell'area, per vedersi riconosciuta la servitù di elettrodotto, acquedotto e delle fognature. L'avvocato ██████ interpellato per esprimere un parere in tal senso, ha affermato che: *....."l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale in data 16.11.2023 sull'area distinta al Foglio 36, mappale 2041, sub.4, **pregiudica la possibilità di riconoscere volontariamente la proprietà del subalterno in favore della procedura.** Infatti, un eventuale atto di cessione o la costituzione di una servitù successivi alla trascrizione dell'ipoteca giudiziale non sono opponibili al creditore ipotecario, perché posteriormente trascritte. **Solo l'assenso del creditore ipotecario, ██████ all'atto di cessione e/o di costituzione delle servitù, è ad esso opponibile.** In mancanza, per riconoscere la proprietà e/o la costituzione delle servitù si dovrà fare una causa di usucapione in cui il creditore ipotecario, ██████ dovrà essere necessariamente chiamato quale litisconsorte necessario e a cui sarà opponibile la Sentenza. La Sentenza di usucapione, infatti, consente l'acquisto del diritto libero da pesi e vincoli ed ha efficacia retroattiva"....*

Ottenere la servitù comporta di sostenere dei costi legali, giudiziali, di trascrizione della Sentenza/Ordinanza di usucapione presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari, di redazione della nota di trascrizione e voltura catastale, versamento delle imposte di registro all'Agenzia delle Entrate, e non solo. Nella formulazione dei lotti di vendita dei beni immobili, si assume di apportare una decurtazione percentuale sul valore di stima, al fine di depurare il valore di vendita degli eventuali costi necessari per la costituzione delle servitù necessarie. A tal fine si

assume una decurtazione sul valore di stima di ogni singolo bene immobile nella misura del **-2%**; il valore complessivo delle decurtazioni appare congruo a sostenere una causa civile per l'ottenimento della sentenza di usucapione e relative spese.

#### LOTTE DI VENDITA:

##### LOTTO N.1:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 p.la 2506 sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 p.la 2506 sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506 (area di sedime e di pertinenza degli immobili);
- 4) **Quota di 1/3 sul locale pompe del sistema antincendio (fabbricato)**, di cui al NCEU f.36 p.la 2041 sub.1/parte;
- 5) **Quota di 1/3 sulle attrezzature specifiche del locale pompe del sistema antincendio.**

I beni di cui ai punti da 1 a 5 hanno un valore di mercato pari a **380.000,00€**. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla relazione di stima dei beni immobili del complesso produttivo n.1.

- 6) **Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica**, costituito da n. 3 campi fotovoltaici, quadri, inverter per lo scambio sul posto, canalette, della potenza complessiva pari a **96.04Kw**, installato nel 2012 al di sopra delle coperture degli immobili di cui al NCEU f.36 p.la 2506 sub.1+2, del valore complessivo di **158.000,00€**.

Il valore complessivo del lotto 1 è pari a:  $(380.000,00€ + 158.000,00€) = 538.000,00€$ ; apportando la decurtazione del **-2% al fine di compensare i costi, in quota parte, per la costituzione della servitù con usucapione**, si avrà:  $538.000,00€ - 10.760,00€ (2\%) = 527.240,00€$ .

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.1, IN CIFRE TONDE È PARI A: 527.000,00€**

**(CINQUECENTOVENTISETTEMILAEUROZEROCENTESIMI)**

*NB: Per ogni ulteriore chiarimento sui valori di stima dei beni che costituiscono il lotto di vendita n.01, si vedano le relazioni di stima dei beni immobili dell'opificio n.01.*

##### LOTTO N.2:

Il presente lotto è costituito dalle attrezzature varie e minute, dai mobili, dalle macchine elettroniche d'ufficio presenti negli uffici e casa del custode dell'opificio n.1 al nceu f.36 p.la 2506 sub 1/parte + sub.2. Si riporta l'elenco dei beni e dei relativi valori di mercato al settembre del 2024.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: . - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO - NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB 1/PARTE PIANO TERRA + SUB.2 PRIMO PIANO -VALORI AL SETTEMBRE 2024							
ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO PRESENTI NEGLI UFFICI, CASA DEL CUSTODE E OPIFICIO COSTITUENTI LO STABILIMENTO N.1							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €-settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €-settembre 2024- in cifre tonde
2010	1	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE LASER	CANON ISENSYS LBP6650dn	SCHEDA 01	1	€ 23,00	€ 23,00
2003	27	UFFICIO PIANO TERRA: MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	SCHEDA 02	1	€ 150,00	€ 150,00
2008	29	UFFICIO PIANO TERRA: TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	DINI ARGE0 3590 CON THERMAL PRINT	SCHEDA 03	1	€ 360,00	€ 360,00
2012	92	UFFICIO PIANO TERRA: MULTI INVERTER ARIA CONDIZIONATA	STARCLIMA MULTI STAR INVERTER 9+9+9 PC7	SCHEDA 04	1	€ 260,00	€ 260,00
2010	5	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR PER PC	PHILIPS AU5A0829001647	SCHEDA 05	1	€ 50,00	€ 50,00
2017	104	UFFICIO PIANO TERRA: FLUSSOMETRO A LETTURA DIRETTA	PIUSI	SCHEDA 06	1	€ 200,00	€ 200,00
2016	81	UFFICIO PIANO TERRA: MODEM HUAWEI	MODEM HUAWEI	SCHEDA 07	1	€ 10,00	€ 10,00
2016	85	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE	BROTHER MFC 7440N	SCHEDA 08	1	€ 60,00	€ 60,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: TAVOLO DA UFFICIO IN LEGNO	NP	SCHEDA 35	1	€ 200,00	€ 200,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SET DI TRE POLTRONE DA UFFICIO	NP	SCHEDA 36	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO IN LEGNO E VETRO	NP	SCHEDA 37	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ELETTRONICO	NP	SCHEDA 38	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ACER VERITON M290	VERITON M290	SCHEDA 39	1	€ 70,00	€ 70,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE SAMSUNG SCX-3200-LASER B/N	SCX-3200-LASER B/N	SCHEDA 40	1	€ 90,00	€ 90,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR LCD PHILIPS+TASTIERA DELL+MOUSE DELL	PHILIPS+DELL	SCHEDA 41	1	€ 75,00	€ 75,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO SU RUOTE	NP	SCHEDA 42	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: BILANCIA JUSTUS DA 60,000KG MAX PER PESA ESTERNA	JUSTUS MODENA - 60000KG MAX - MATR.31740	SCHEDA 43	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER CON TASTIERA	NP	SCHEDA 44	1	€ 80,00	€ 80,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SISTEMA DI ALLARME URMET	URMET	SCHEDA 45	1	€ 100,00	€ 100,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: QUADRO A MURO PER RETE INTERNET UFFICIO	NP	SCHEDA 46	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: TRE VIDEOCAMERE DI SORVEGLIANZA COMELIT	COMELIT	SCHEDA 47	1	€ 200,00	€ 200,00
<b>TOT.</b>							
VALORE COMPLESSIVO DELLE ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO-LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-							€ 13.028,00

Figura 18\_Scheda riassuntiva delle attrezzature varie e minute, mobili e macchine elettroniche d'ufficio.

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.2, IN CIFRE TONDE È PARI A: 13.000,00€ (TREDICIMILAEUROZEROCENTESIMI)**

NB: Per ogni ulteriore chiarimento sui valori di stima dei beni che costituiscono il lotto di vendita n.02, si vedano le schede di stima delle attrezzature varie e minute, macchine elettroniche da ufficio e degli arredi.

**LOTTO N.3:**

Il presente lotto è costituito dai macchinari e impianti specifici dell'opificio n.1, come segue:

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO OP1\_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2\_AL SETTEMBRE 2024**

MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO OP1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024- in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2010	3	ELETTROCOMPRESSORE	ATLAS COPCO GA 15 VSD	SCHEDA 1	1	€ 4.700,00	€ 4.700,00
1998	50	INSACCATRICE+PALLETIZZATORE LR15	CONCETTI SPA	SCHEDA 2	1	€ 87.500,00	€ 87.500,00
1997	ND	VENTILATORE	EUROVENTILATORI/EU452	SCHEDA 3	1	€ 300,00	€ 300,00
2005	57	CUBETTATRICE NUOVO POR SARDEGNA	TENCHINI T540	SCHEDA 4	1	€ 58.000,00	€ 58.000,00
2006	61	TAVOLA ROTANTE	NOXON	SCHEDA 5	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2007	63	MOTORE HP100 2 POLI B3	ATB MOTORS	SCHEDA 6	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00
2008	65	QUADRO DI COMANDO E SISTEMA DI DOSAGGIO	QUADRI SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 7	1	€ 106.000,00	€ 106.000,00
2008	47	SISTEMA DI DOSAGGIO	SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 8	1	€ 3.800,00	€ 3.800,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	N.2 COMPUTER+3 MONITOR +3 TASTIERE E MOUSE SALA CONTROLLO DEL SISTEMA DI DOSAGGIO DELLO STABILIMENTO - DELL - OPTIPLEX 755+	SCHEDA 9	1	€ 500,00	€ 500,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	SCRIVANIA IN METALLO SALA CONTROLLO STABILIMENTO	SCHEDA 10	1	€ 150,00	€ 150,00
ND	ND	VENTILATORE	CIMME GBE 005030	SCHEDA 11	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 12	1	€ 300,00	€ 300,00
2009	70	MOTOSCOPIA COMPLETA DI SPAZZOLE	BRAVA 600ET/1 - 180038	SCHEDA 13	1	€ 650,00	€ 650,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 14	1	€ 300,00	€ 300,00
1984	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:ADDOLCITORI ACQUA ACCADUEO	ACCADUEO	SCHEDA 15	1	€ 360,00	€ 360,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:BRUCIATORE RIELLO MOD. RL70 PER CALDAIA BIASI	RIELLO RL70	SCHEDA 16	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:CALDAIA BIASI	BIASI	SCHEDA 17	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:DEPOSITO GASOLIO	NP	SCHEDA 18	1	€ 200,00	€ 200,00
1983	NP	PESA ESTERNA PER CAMION	BILANCI	SCHEDA 19	1	€ 4.200,00	€ 4.200,00
ND	NP	MOTORE ELETTRICO	CIMME 2MGA315LB-6	SCHEDA 20	1	€ 400,00	€ 400,00

NP	NP	MOTORE ELETTRICO	WEG BB53464	SCHEDA 21	1	€ 150,00	€ 150,00
1997	NP	ESSICATORE	FINI ARTIC D 134/16	SCHEDA 22	1	€ 700,00	€ 700,00
2002	NP	ESSICATORE	FINI ARTIC D 3000 - 48371000	SCHEDA 23	1	€ 700,00	€ 700,00
1982/1983	NP	IMPIANTO GRASSATURA E MELASSATURA	SILOS 300/400Q+GRASSATORE	SCHEDA 24	1	€ 19.000,00	€ 19.000,00
1982/1983	NP	STOCCAGGIO E PULITURA CEREALI	4 SILOS DA 900Q+2 SILOS DA 1200Q+2 SILOS DA 1400Q+SISTEMA DI PULITURA CEREALI	SCHEDA 25	1	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1988	NP	STOCCAGGIO CEREALI-CELLONI-BILANCIA-GRIGLIATO-TRASPORTATORI	CIMAS	SCHEDA 26	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1983	NP	N.10 CELLE PER VITAMINE E MINERALI+BILANCIA	CELLA DA 10Q	SCHEDA 27	1	€ 11.000,00	€ 11.000,00
1982-1983	NP	N.3 FARINIERE	DA 45Q	SCHEDA 28	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00
1982-1983	NP	RIBALTABILE PER CAMION A CASSA FISSA	NP	SCHEDA 29	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1978	NP	TRAMOGGIA PER MATERIE PRIME	TRAMOGGIA	SCHEDA 30	1	€ 2.300,00	€ 2.300,00
1995	NP	ASPIRATORE POLVERI SU TRAMOGGIA	ASPIRATORE POLVERI	SCHEDA 31	1	€ 15.500,00	€ 15.500,00
1989-1990	NP	N.2 CELLE DA CUBETTA+SGRUMMATORE+RAFFREDDATORE+ESTRATTORI+LAVATORI+COCLEA+BOCCHETTE	SISTEMA DI CUBETTATURA	SCHEDA 32	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
1978	NP	DEPOSITO FARINE+DOSAGGIO E MISCELATORE ORIZZONTALE+CELLE FARINE+ELEVATORI+TRASPORTATORI+COCLEE+ESTRATTORI	DEPOSITO-DOSAGGIO-MISCELAZIONE	SCHEDA 33	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00
		N.6 CELLE PRODOTTI FINITI+ESTRATTORE+COCLEE+ELEVATORI+DEVIATORI	DEPOSITO PRODOTTI FINITI	SCHEDA 34	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
ND	NP	BILANCIA PER AROMI	ND	SCHEDA 35	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
ND	NP	N.2 SILOS DA 150Q	ND	SCHEDA 36	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
ND	NP	CABINA ENEL	QUADRI	SCHEDA 37	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
ND	NP	SISTEMA DI MACINAZIONE-MULINO A MARTELLI+FILTRI E CELLE DI PRE-MACINAZIONE	MACINAZIONE	SCHEDA 38	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
							TOT.
VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI							€ 459.310,00

Figura 19\_Scheda riassuntiva dei macchinari e impianti specifici del complesso produttivo n.1

Il Valore di Mercato dei macchinari e delle attrezzature specifiche dell'opificio 01\_nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2, qualora venduti in abbinamento agli immobili, nello stato di fatto, è pari a: **459.000,00€**

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.3, IN CIFRE TONDE È PARI A:  
459.000,00€ (QUATTROCENTOCINQUANTANOVEMILA EUROZEROCENTESIMI)**

NB: Per ogni ulteriore chiarimento sui valori di stima dei beni che costituiscono il lotto di vendita n.03, si veda la relazione di stima, e le relative schede dei macchinari e attrezzature specifiche dell'opificio n.01.

#### LOTTO N.4:

1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4, identificato al **NCEU al f.36 p.la 2041 sub 1**, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu), comprensivo della fossa di scarico per cereali (sub.1/parte);

- 2) **Bene Comune non censibile**, identificato al nct al f.36 p.IIa 2041 sub.3 (piattaforma scoperta con i Silos);
- 3) **Quota di 1/3 sul locale pompe del sistema antincendio (fabbricato)**, di cui al NCEU f.36 p.IIa 2041 sub.1/parte;
- 4) **Quota di 1/3 sulle attrezzature del locale pompe antincendio.**

Il Valore di Mercato dei beni da 1 a 4, è pari a: **254.000,00€**; apportando la decurtazione del **-2% al fine di compensare i costi, in quota parte, per la costituzione della servitù con usucapione**, si avrà:  $254.000,00€ - 5.080,00€ (2\%) = 248.920,00€$ .

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.4, IN CIFRE TONDE È PARI A: 249.000,00€  
(DUECENTOQUARANTANOVEMILAEUROZEROCENTESIMI)**

### LOTTO N.5:

Il presente lotto è costituito dai macchinari e impianti specifici dell'opificio n.2, come segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI RELATIVI ALL'OPIFICIO 02_NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3-VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024- in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2013	100	ELETTROCOMPRESSORE	(CONIVAL SRLCR)ATLAS GA18FF	SCHEDA 1	1	€ 6.200,00	€ 6.200,00
2000	52	IMPIANTO SILOS LR 15	CIMAS	SCHEDA 2	1	€ 245.000,00	€ 245.000,00
2000	53	INSACCATRICE CEREALI LR 15	CONCETTI SPA	SCHEDA 3	1	€ 24.000,00	€ 24.000,00
2005	58	IMPIANTO DI ESTRUSIONE POR SARDEGNA	CIMAS	SCHEDA 4	1	€ 77.500,00	€ 77.500,00
2007	62	IMPIANTO CANI IMMAC	CANI IMMAC	SCHEDA 5	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
2008	67	IMPIANTO DI PALETTIZZAZIONE CON ROBOT	CONCETTI SPA	SCHEDA 6	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
2011	9	TURBO OMOGENIZZATORE	TURBO OMOGENIZZATORE	SCHEDA 7	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1999	NP	ESSICCATORE	FINI ARTIC 134/22 - 101 1/11	SCHEDA 8	1	€ 700,00	€ 700,00
1999	NP	SERBATOIO ARIA COMPRESSA	CGC MOD.CPL720V	SCHEDA 9	1	€ 200,00	€ 200,00
1998	NP	TRABATTO SETACCIO	CIMAS	SCHEDA 10	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>TOT.</b>							
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3</b>							<b>€ 389.200,00</b>

Figura 20\_Scheda riassuntiva macchinari e impianti specifici

Il Valore di Mercato dei macchinari e impianti specifici dell'opificio 02\_nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+3, qualora venduti in abbinamento agli immobili, nello stato di fatto, è pari a:

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.5, IN CIFRE TONDE È PARI A: 389.000,00€  
(TRECENTOTTANTANOVEMILAEUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.6:**

- 1) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub 2**, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Quota di 1/3 sul locale pompe del sistema antincendio (fabbricato)**, di cui al NCEU f.36 p.lla 2041 sub.1/parte;
- 3) **Quota di 1/3 sulle attrezzature del locale pompe antincendio.**

Il Valore di Mercato dei beni da 1 a 3, è pari a: **51.000,00€**; apportando la decurtazione del **-2% al fine di compensare i costi, in quota parte, per la costituzione della servitù con usucapione**, si avrà:  $51.000,00€ - 1.020,00€ (2\%) = 49.980,00€$ .

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.6, IN CIFRE TONDE È PARI A: 50.000,00€  
(CINQUANTAMILAEUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.7:**

Il presente lotto di vendita comprende tutti i mezzi non stradali intestati alla società in liquidazione, come riportato nello schema che segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024:		- TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI NON STRADALI-VALORI AL SETTEMBRE 2024					
MEZZI NON STRADALI							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024- in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2010	4	AUTOMEZZO INTERNO	CARRELLO ELEVATORE DIESEL ROBUSTUS-NUOVA DETAS-SHR 30	SCHEDA 1	1	€ 4.300,00	€ 4.300,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI NON STRADALI - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024:</b>							<b>€ 4.300,00</b>

Il valore di mercato complessivo dei mezzi non stradali, è pari a: 4.300,00€

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.7, IN CIFRE TONDE È PARI A: 4.300,00€  
(QUATTROMILATRECENTOEUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.8:**

Il presente lotto di vendita comprende tutti i mezzi stradali e accessori intestati alla società in liquidazione, come riportato nello schema che segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024:		- TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI - VALORI AL SETTEMBRE 2024					
MEZZI STRADALI							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello/Targa	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024-in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2008	26	AUTOVETTURA	FORD FIESTA CLEVER 1400-DP664FH	SCHEDA 1	1	1.100,00 €	€ 1.100,00
2001	14	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS 260E31/E3/75-BP516KL	SCHEDA 2	1	15.700,00 €	€ 15.700,00
2006	17	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS A260S/80-CF546BL	SCHEDA 3	1	17.000,00 €	€ 17.000,00
1995	13	CISTERNA SU AUTOMEZZO	CISTERNA MENCI	SCHEDA 4	1	7.000,00 €	€ 7.000,00
2012	ND	AUTOCARRO MERCEDES BENZ 906BB35	MERCEDES BENZ 906BB35 - EN669RA	SCHEDA 5	1	€ 8.100,00	€ 8.100,00
2006	18	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 47	SCHEDA 84	1	200,00 €	€ 200,00
2008	19	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 43	SCHEDA 85	1	150,00 €	€ 150,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-</b>							<b>€ 49.600,00</b>

Figura 21\_Scheda riassuntiva dei mezzi stradali e dei relativi valori di stima.

Il valore di mercato complessivo dei mezzi stradali e accessori vari, è pari a: 49.600,00€

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.8, IN CIFRE TONDE È PARI A: 49.600,00€**

**(QUARANTANOVEMILASEICENTOEUROZEROCENTESIMI)**

Sintesi finale dei valori di vendita dei singoli lotti e dell'intero complesso oggetto di liquidazione giudiziale:

SINTESI FINALE DEI VALORI DI VENDITA DEI SINGOLI LOTTI E DEL VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DI TUTTI I BENI MOBILI ED IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LG01/24		
N.	DESCRIZIONE LOTTO	VALORE €
1	LOTTO 1	527.000,00 €
2	LOTTO 2	13.000,00 €
3	LOTTO 3	459.000,00 €
4	LOTTO 4	249.000,00 €
5	LOTTO 5	389.000,00 €
6	LOTTO 6	50.000,00 €
7	LOTTO 7	4.300,00 €
8	LOTTO 8	49.600,00 €
<b>VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DEI LOTTI</b>		<b>1.740.900,00 €</b>

**IL VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DEI LOTTI E' PARI A: 1.740.900,00€**

**Conclusioni:**

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi delucidazione e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Siniscola, 18 Settembre 2024

L'esperto nominato



**INDICE:**

Relazione di consulenza tecnica.....pag.1/31

Conclusioni.....pag.32

**ALLEGATI:**

1. Verbali di sopralluogo;
2. Schede catastali;
3. Copie di eventuali denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei Tipi Mappali, frazionamenti;
4. Copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
5. Copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'atto di provenienza del bene e conferimento in società del 2004;
- 4) Visure catastali;
- 5) Mappe del Catasto Terreni;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
- 7) Parere legale avv. [REDACTED]

**RELAZIONI DI STIMA**

- 1) Relazione di stima opificio n.1\_Nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2, e opificio n.2: Nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3;
- 2) Relazione di stima impianto fotovoltaico opificio n.1\_Nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2;
- 3) Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici opificio n.1\_Nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2
- 4) Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio n.1\_Nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2;
- 5) Relazione fotografica opificio n.1\_Nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2;
- 6) Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici opificio n.2\_Nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3;
- 7) Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio n.2\_Nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3;
- 8) Relazione fotografica opificio n.2\_Nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3;
- 9) Schede di stima mezzi stradali;
- 10) Schede di stima mezzi non stradali;
- 11) Schede di stima macchine da ufficio, mobili, minuterie, opificio n.1

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott.ssa [REDACTED]

Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

## LOTTI DI VENDITA

SINTESI FINALE DEI VALORI DI VENDITA DEI SINGOLI LOTTI E DEL VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DI TUTTI I BENI MOBILI ED IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
LG01/24

N.	DESCRIZIONE LOTTO	VALORE €
1	LOTTO 1	527.000,00 €
2	LOTTO 2	13.000,00 €
3	LOTTO 3	459.000,00 €
4	LOTTO 4	249.000,00 €
5	LOTTO 5	389.000,00 €
6	LOTTO 6	50.000,00 €
7	LOTTO 7	4.300,00 €
8	LOTTO 8	49.600,00 €
VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DEI LOTTI		1.740.900,00 €

DANIELE TODDE

Architetto



## LOTTI DI VENDITA:

### LOTTO N.1:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 p.la 2506 sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al Mangimificio "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 p.la 2506 sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al Mangimificio "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506 (area di sedime e di pertinenza degli immobili);
- 4) **Quota di 1/3 sul locale pompe del sistema antincendio (fabbricato)**, di cui al NCEU f.36 p.la 2041 sub.1/parte;
- 5) **Quota di 1/3 sulle attrezzature specifiche del locale pompe del sistema antincendio.**

I beni di cui ai punti da 1 a 5 hanno un valore di mercato pari a **380.000,00€**. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla relazione di stima dei beni immobili del complesso produttivo n.1.

- 6) **Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica**, costituito da n. 3 campi fotovoltaici, quadri, inverter per lo scambio sul posto, canalette, della potenza complessiva pari a **96.04Kw**, installato nel 2012 al di sopra delle coperture degli immobili di cui al NCEU f.36 p.la 2506 sub.1+2, del valore complessivo di **158.000,00€**.

Il valore complessivo del lotto 1 è pari a:  $(380.000,00€ + 158.000,00€) = 538.000,00€$ ; apportando la decurtazione del **-2% al fine di compensare i costi, in quota parte, per la costituzione della servitù con usucapione**, si avrà:  $538.000,00€ - 10.760,00€ (2\%) = 527.240,00€$ .

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.1, IN CIFRE TONDE È PARI A: 527.000,00€**  
**(CINQUECENTOVENTISETTEMILAEUROZEROCENTESIMI)**

*NB: Per ogni ulteriore chiarimento sui valori di stima dei beni che costituiscono il lotto di vendita n.01, si vedano le relazioni di stima dei beni immobili dell'opificio n.01.*

### LOTTO N.2:

Il presente lotto è costituito dalle attrezzature varie e minute, dai mobili, dalle macchine elettroniche d'ufficio presenti negli uffici e casa del custode dell'opificio n.1 al nceu f.36 p.la 2506 sub 1/parte + sub.2. Si riporta l'elenco dei beni e dei relativi valori di mercato al settembre del 2024.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO - NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB 1/PARTE PIANO TERRA + SUB.2 PRIMO PIANO -VALORI AL SETTEMBRE 2024							
ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO PRESENTI NEGLI UFFICI, CASA DEL CUSTODE E OPIFICIO COSTITUENTI LO STABILIMENTO N.1							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €-settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €-settembre 2024- in cifre tonde
2010	1	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE LASER	CANON ISENSYS LBP6650dn	SCHEDA 01	1	€ 23,00	€ 23,00
2003	27	UFFICIO PIANO TERRA: MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	SCHEDA 02	1	€ 150,00	€ 150,00
2008	29	UFFICIO PIANO TERRA: TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	DINI ARGE0 3590 CON THERMAL PRINT	SCHEDA 03	1	€ 360,00	€ 360,00
2012	92	UFFICIO PIANO TERRA: MULTI INVERTER ARIA CONDIZIONATA	STARCLIMA MULTI STAR INVERTER 9+9+9 PC7	SCHEDA 04	1	€ 260,00	€ 260,00
2010	5	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR PER PC	PHILIPS AU5A0829001647	SCHEDA 05	1	€ 50,00	€ 50,00
2017	104	UFFICIO PIANO TERRA: FLUSSOMETRO A LETTURA DIRETTA	PIUSI	SCHEDA 06	1	€ 200,00	€ 200,00
2016	81	UFFICIO PIANO TERRA: MODEM HUAWEI	MODEM HUAWEI	SCHEDA 07	1	€ 10,00	€ 10,00
2016	85	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE	BROTHER MFC 7440N	SCHEDA 08	1	€ 60,00	€ 60,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: TAVOLO DA UFFICIO IN LEGNO	NP	SCHEDA 35	1	€ 200,00	€ 200,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SET DI TRE POLTRONE DA UFFICIO	NP	SCHEDA 36	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO IN LEGNO E VETRO	NP	SCHEDA 37	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ELETTRONICO	NP	SCHEDA 38	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ACER VERITON M290	VERITON M290	SCHEDA 39	1	€ 70,00	€ 70,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE SAMSUNG SCX-3200-LASER B/N	SCX-3200-LASER B/N	SCHEDA 40	1	€ 90,00	€ 90,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR LCD PHILIPS+TASTIERA DELL+MOUSE DELL	PHILIPS+DELL	SCHEDA 41	1	€ 75,00	€ 75,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO SU RUOTE	NP	SCHEDA 42	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: BILANCIA JUSTUS DA 60,000KG MAX PER PESA ESTERNA	JUSTUS MODENA - 60000KG MAX - MATR.31740	SCHEDA 43	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER CON TASTIERA	NP	SCHEDA 44	1	€ 80,00	€ 80,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SISTEMA DI ALLARME URMET	URMET	SCHEDA 45	1	€ 100,00	€ 100,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: QUADRO A MURO PER RETE INTERNET UFFICIO	NP	SCHEDA 46	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: TRE VIDEOCAMERE DI SORVEGLIANZA COMELIT	COMELIT	SCHEDA 47	1	€ 200,00	€ 200,00
<b>TOT.</b>							
VALORE COMPLESSIVO DELLE ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO-LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-							€ 13.028,00

Figura 1\_Scheda riassuntiva delle attrezzature varie e minute, mobili e macchine elettroniche d'ufficio.

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.2, IN CIFRE TONDE È PARI A: 13.000,00€  
(TREDICIMILAEUROZEROCENTESIMI)**

NB: Per ogni ulteriore chiarimento sui valori di stima dei beni che costituiscono il lotto di vendita n.02, si vedano le schede di stima delle attrezzature varie e minute, macchine elettroniche da ufficio e degli arredi.

## LOTTO N.3:

3

Il presente lotto è costituito dai macchinari e impianti specifici dell'opificio n.1, come segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO OP1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2_AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO OP1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2010	3	ELETTROCOMPRESSORE	ATLAS COPCO GA 15 VSD	SCHEDA 1	1	€ 4.700,00	€ 4.700,00
1998	50	INSACCATRICE+PALLETIZZATORE LR15	CONCETTI SPA	SCHEDA 2	1	€ 87.500,00	€ 87.500,00
1997	ND	VENTILATORE	EUROVENTILATORI/EU452	SCHEDA 3	1	€ 300,00	€ 300,00
2005	57	CUBETTATRICE NUOVO POR SARDEGNA	TENCHINI T540	SCHEDA 4	1	€ 58.000,00	€ 58.000,00
2006	61	TAVOLA ROTANTE	NOXON	SCHEDA 5	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2007	63	MOTORE HP100 2 POLI B3	ATB MOTORS	SCHEDA 6	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00
2008	65	QUADRO DI COMANDO E SISTEMA DI DOSAGGIO	QUADRI SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 7	1	€ 106.000,00	€ 106.000,00
2008	47	SISTEMA DI DOSAGGIO	SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 8	1	€ 3.800,00	€ 3.800,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	N.2 COMPUTER+3 MONITOR +3 TASTIERE E MOUSE SALA CONTROLLO DEL SISTEMA DI DOSAGGIO DELLO STABILIMENTO - DELL - OPTIPLEX 755+	SCHEDA 9	1	€ 500,00	€ 500,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	SCRIVANIA IN METALLO SALA CONTROLLO STABILIMENTO	SCHEDA 10	1	€ 150,00	€ 150,00
ND	ND	VENTILATORE	CIMME GBE 005030	SCHEDA 11	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 12	1	€ 300,00	€ 300,00
2009	70	MOTOSCOPIA COMPLETA DI SPAZZOLE	BRAVA 600ET/1 - 180038	SCHEDA 13	1	€ 650,00	€ 650,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 14	1	€ 300,00	€ 300,00
1984	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:ADDOLCITORI ACQUA ACCADUEO	ACCADUEO	SCHEDA 15	1	€ 360,00	€ 360,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:BRUCIATORE RIELLO MOD. RL70 PER CALDAIA BIASI	RIELLO RL70	SCHEDA 16	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:CALDAIA BIASI	BIASI	SCHEDA 17	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:DEPOSITO GASOLIO	NP	SCHEDA 18	1	€ 200,00	€ 200,00
1983	NP	PESA ESTERNA PER CAMION	BILANCIAI	SCHEDA 19	1	€ 4.200,00	€ 4.200,00
ND	NP	MOTORE ELETTRICO	CIMME 2MGA315LB-6	SCHEDA 20	1	€ 400,00	€ 400,00

	NP	MOTORE ELETTRICO	WEG BB53464	SCHEDA 21	1	€ 150,00	€ 150,00
1997	NP	ESSICATORE	FINI ARTIC D 134/16	SCHEDA 22	1	€ 700,00	€ 700,00
2002	NP	ESSICATORE	FINI ARTIC D 3000 - 48371000	SCHEDA 23	1	€ 700,00	€ 700,00
1982/1983	NP	IMPIANTO GRASSATURA E MELASSATURA	SILOS 300/400Q+GRASSATORE	SCHEDA 24	1	€ 19.000,00	€ 19.000,00
1982/1983	NP	STOCCAGGIO E PULITURA CEREALI	4 SILOS DA 900Q+2 SILOS DA 1200Q+2 SILOS DA 1400Q+SISTEMA DI PULITURA CEREALI	SCHEDA 25	1	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1988	NP	STOCCAGGIO CEREALI-CELLONI-ILANCIA-GRIGLIATO-TRASPORTATORI	CIMAS	SCHEDA 26	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1983	NP	N.10 CELLE PER VITAMINE E MINERALI+BILANCIA	CELLA DA 10Q	SCHEDA 27	1	€ 11.000,00	€ 11.000,00
1982-1983	NP	N.3 FARINIERE	DA 45Q	SCHEDA 28	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00
1982-1983	NP	RIBALTABILE PER CAMION A CASSA FISSA	NP	SCHEDA 29	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1978	NP	TRAMOGGIA PER MATERIE PRIME	TRAMOGGIA	SCHEDA 30	1	€ 2.300,00	€ 2.300,00
1995	NP	ASPIRATORE POLVERI SU TRAMOGGIA	ASPIRATORE POLVERI	SCHEDA 31	1	€ 15.500,00	€ 15.500,00
1989-1990	NP	N.2 CELLE DA CUBETTA+SGRUMMATORE+RAFFREDDATORE+ESTRATTORI+ELAVATORI+COCLEA+BOCCHETTE	SISTEMA DI CUBETTATURA	SCHEDA 32	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
1978	NP	DEPOSITO FARINE+DOSAGGIO E MISCELATORE ORIZZONTALE+CELLE FARINE+ELEVATORI+TRASPORTATORI+COCLEE+ESTRATTORI	DEPOSITO-DOSAGGIO-MISCELAZIONE	SCHEDA 33	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00
		N.6 CELLE PRODOTTI FINITI+ESTRATTORE+COCLEE+ELEVATORI+DEVIATORI	DEPOSITO PRODOTTI FINITI	SCHEDA 34	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
ND	NP	BILANCIA PER AROMI	ND	SCHEDA 35	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
ND	NP	N.2 SILOS DA 150Q	ND	SCHEDA 36	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
ND	NP	CABINA ENEL	QUADRI	SCHEDA 37	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
ND	NP	SISTEMA DI MACINAZIONE-MULINO A MARTELLI+FILTRI E CELLE DI PRE-MACINAZIONE	MACINAZIONE	SCHEDA 38	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
							TOT.
VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI							€ 459.310,00

Figura 2\_Scheda riassuntiva dei macchinari e impianti specifici del complesso produttivo n.1

Il Valore di Mercato dei macchinari e delle attrezzature specifiche dell'opificio 01\_nceu f.36 p.lla 2506 sub 1+2, qualora venduti in abbinamento agli immobili, nello stato di fatto, è pari a: **459.000,00€**

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.3, IN CIFRE TONDE È PARI A:  
459.000,00€ (QUATTROCENTOCINQUANTANOVEMILA EUROZEROCENTESIMI)**

NB: Per ogni ulteriore chiarimento sui valori di stima dei beni che costituiscono il lotto di vendita n.03, si veda la relazione di stima, e le relative schede dei macchinari e attrezzature specifiche dell'opificio n.01.

### LOTTO N.4:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4, identificato al **NCEU al f.36 p.la 2041 sub 1**, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al Mangimificio "Omissis", con sede in Irgoli (Nu), comprensivo della fossa di scarico per cereali (sub.1/parte);

- 2) **Bene Comune non censibile**, identificato al nct al f.36 p.IIa 2041 sub.3 (piattaforma scoperta con i Silos);
- 3) **Quota di 1/3 sul locale pompe del sistema antincendio (fabbricato)**, di cui al NCEU f.36 p.IIa 2041 sub.1/parte;
- 4) **Quota di 1/3 sulle attrezzature del locale pompe antincendio.**

Il Valore di Mercato dei beni da 1 a 4, è pari a: **254.000,00€**; apportando la decurtazione del 2% al fine di compensare i costi, in quota parte, per la costituzione della servitù con usucapione, si avrà: **254.000,00€ - 5.080,00€ (2%) = 248.920,00€.**

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.4, IN CIFRE TONDE È PARI A: 249.000,00€ (DUECENTOQUARANTANOVEMILA EUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.5:**

Il presente lotto è costituito dai macchinari e impianti specifici dell’opificio n.2, come segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI RELATIVI ALL’OPIFICIO 02_NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3-VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024- in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2013	100	ELETTROCOMPRESSORE	(CONIVAL SRLCR)ATLAS GA18FF	SCHEDA 1	1	€ 6.200,00	€ 6.200,00
2000	52	IMPIANTO SILOS LR 15	CIMAS	SCHEDA 2	1	€ 245.000,00	€ 245.000,00
2000	53	INSACCATRICE CEREALI LR 15	CONCETTI SPA	SCHEDA 3	1	€ 24.000,00	€ 24.000,00
2005	58	IMPIANTO DI ESTRUSIONE POR SARDEGNA	CIMAS	SCHEDA 4	1	€ 77.500,00	€ 77.500,00
2007	62	IMPIANTO CANI IMMAC	CANI IMMAC	SCHEDA 5	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
2008	67	IMPIANTO DI PALETTIZZAZIONE CON ROBOT	CONCETTI SPA	SCHEDA 6	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
2011	9	TURBO OMOGENIZZATORE	TURBO OMOGENIZZATORE	SCHEDA 7	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1999	NP	ESSICCATORE	FINI ARTIC 134/22 - 101 1/11	SCHEDA 8	1	€ 700,00	€ 700,00
1999	NP	SERBATOIO ARIA COMPRESSA	CGC MOD.CPL720V	SCHEDA 9	1	€ 200,00	€ 200,00
1998	NP	TRABATTO SETACCIO	CIMAS	SCHEDA 10	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>TOT.</b>							
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3</b>							<b>€ 389.200,00</b>

Figura 3\_Scheda riassuntiva macchinari e impianti specifici

Il Valore di Mercato dei macchinari e impianti specifici dell’opificio 02\_nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+3, qualora venduti in abbinamento agli immobili, nello stato di fatto, è pari a:

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.5, IN CIFRE TONDE È PARI A: 389.000,00€ (TRECENTOTTANTANOVEMILA EUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.6:**

- 1) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub 2**, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al Mangimificio "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Quota di 1/3 sul locale pompe del sistema antincendio (fabbricato)**, di cui al NCEU f.36 p.lla 2041 sub.1/parte;
- 3) **Quota di 1/3 sulle attrezzature del locale pompe antincendio.**

Il Valore di Mercato dei beni da 1 a 3, è pari a: **51.000,00€**; apportando la decurtazione del 2% al fine di compensare i costi, in quota parte, per la costituzione della servitù con usucapione, si avrà: 51.000,00€ - 1.020,00€ (2%) = **49.980,00€**.

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.6, IN CIFRE TONDE È PARI A: 50.000,00€**  
**(CINQUANTAMILAEUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.7:**

Il presente lotto di vendita comprende tutti i mezzi non stradali intestati alla società in liquidazione, come riportato nello schema che segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024:		- TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI NON STRADALI-VALORI AL SETTEMBRE 2024					
MEZZI NON STRADALI							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024- in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2010	4	AUTOMEZZO INTERNO	CARRELLO ELEVATORE DIESEL ROBUSTUS-NUOVA DETAS-SHR 30	SCHEDA 1	1	€ 4.300,00	€ 4.300,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI NON STRADALI - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024:</b>							<b>€ 4.300,00</b>

Il valore di mercato complessivo dei mezzi non stradali, è pari a: 4.300,00€

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.7, IN CIFRE TONDE È PARI A: 4.300,00€**  
**(QUATTROMILATRECENTOEUROZEROCENTESIMI)**

**LOTTO N.8:**

Il presente lotto di vendita comprende tutti i mezzi stradali e accessori intestati alla società in liquidazione, come riportato nello schema che segue:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI - VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MEZZI STRADALI							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello/Targa	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024-in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2008	26	AUTOVETTURA	FORD FIESTA CLEVER 1400-DP664FH	SCHEDA 1	1	1.100,00 €	€ 1.100,00
2001	14	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS 260E31/E3/75-BP516KL	SCHEDA 2	1	15.700,00 €	€ 15.700,00
2006	17	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS A260S/80-CF546BL	SCHEDA 3	1	17.000,00 €	€ 17.000,00
1995	13	CISTERNA SU AUTOMEZZO	CISTERNA MENCI	SCHEDA 4	1	7.000,00 €	€ 7.000,00
2012	ND	AUTOCARRO MERCEDES BENZ 906BB35	MERCEDES BENZ 906BB35 - EN669RA	SCHEDA 5	1	€ 8.100,00	€ 8.100,00
2006	18	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 47	SCHEDA 84	1	200,00 €	€ 200,00
2008	19	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 43	SCHEDA 85	1	150,00 €	€ 150,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-</b>							<b>€ 49.600,00</b>

Figura 4\_Scheda riassuntiva dei mezzi stradali e dei relativi valori di stima.

Il valore di mercato complessivo dei mezzi stradali e accessori vari, è pari a: 49.600,00€

**IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO N.8, IN CIFRE TONDE È PARI A: 49.600,00€**  
**(QUARANTANOVEMILASEICENTOEUROZEROCENTESIMI)**

Sintesi finale dei valori di vendita dei singoli lotti e dell'intero complesso oggetto di liquidazione giudiziale:

SINTESI FINALE DEI VALORI DI VENDITA DEI SINGOLI LOTTI E DEL VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DI TUTTI I BENI MOBILI ED IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LG01/24		
N.	DESCRIZIONE LOTTO	VALORE €
1	LOTTO 1	527.000,00 €
2	LOTTO 2	13.000,00 €
3	LOTTO 3	459.000,00 €
4	LOTTO 4	249.000,00 €
5	LOTTO 5	389.000,00 €
6	LOTTO 6	50.000,00 €
7	LOTTO 7	4.300,00 €
8	LOTTO 8	49.600,00 €
<b>VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DEI LOTTI</b>		<b>1.740.900,00 €</b>

**IL VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DEI LOTTI E' PARI A: 1.740.900,00€**

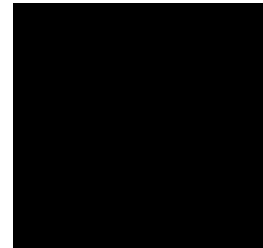


**Conclusioni:**

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi delucidazione e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Siniscola, 18 Settembre 2024

L'esperto nominato



# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott.ssa [REDACTED]

Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

## RELAZIONI DI STIMA E SCHEDE

**RELAZIONI DI STIMA, RELAZIONI FOTOGRAFICHE, PLANIMETRIE DI RILIEVO E PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI, SCHEDE MEZZI STRADALI, SCHEDE MEZZI NON STRADALI, SCHEDE MACCHINE DA UFFICIO, MOBILI, MINUTERIE.**

1. Relazione di stima opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2, e opificio n.2: Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
2. Relazione di stima impianto fotovoltaico opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;
3. Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2
4. Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;
5. Relazione fotografica opificio n.1\_Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;
6. Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici opificio n.2\_Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
7. Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio n.2\_Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
8. Relazione fotografica opificio n.2\_Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;
9. Schede di stima mezzi stradali;
10. Schede di stima mezzi non stradali;
11. Schede di stima macchine da ufficio, mobili, minuterie, opificio n.1

DANIELE TODDE  
Architetto

## ALLEGATO N.1

Relazione di stima opificio n.1: Nceu f.36 p.lla 2506 sub 1+2, e  
opificio n.2: Nceu f.36 p.lla 2041 sub 1+2+3.

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott.ssa [REDACTED]

Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI CUI ALLA L.G. N.01/2024:

### Complesso produttivo n.1:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506 (aree di sedime e di pertinenza dei beni immobili).

### Complesso produttivo n.2:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 1, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 2, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Bene comune non censibile**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, pt, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub.3;

DANIELE TODDE  
Architetto



## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



### **Premessa:**

Il giorno 22 marzo 2024 sono iniziate le attività peritali e contestualmente si è svolto il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di Liquidazione Giudiziale siti nel Comune di Irgoli, rispettivamente nella Via Carmine Soro sn, e nella Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, 2. Vista la complessità degli opifici oggetto di Liquidazione Giudiziale, è stato necessario programmare ulteriori cinque sopralluoghi che si sono svolti rispettivamente nei giorni: 27.03.2024 (2°), 04.04.2024 (3°), 10.04.2024 (4°), 18.04.2024 (5°), 16.05.2024 (6°). In occasione dei sopralluoghi, oltre allo scrivente perito stimatore, erano presenti anche il Curatore Fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] ed il sig. "Omissis", amministratore del "Omissis". In occasione delle visite in sito è stato possibile prendere visione dei capannoni industriali, delle aree scoperte di accesso, carico e scarico, degli uffici, della casa del custode, delle coperture ove è presente un impianto fotovoltaico, del locale antincendio ed in generale delle aree destinate a uso magazzino. Non è stato possibile accedere alla cabina elettrica generale per ragioni di sicurezza elettrica; questo locale è accessibile solamente al personale addetto Enel. Alcuni locali disposti sotto terra, adibiti all'alloggiamento del mulino interrato, sono stati visionati con alcune difficoltà, in quanto trattasi di locali delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento del mulino, di uso esclusivo del personale che si occupa delle manutenzioni periodiche; tali locali sono privi di illuminazione e di percorsi di transito specifici ed in sicurezza. Alcune parti di stabilimento sono difficilmente ispezionabili vista la complessità e disposizione dei macchinari produttivi di notevoli dimensioni, tutti interconnessi con tubazioni, canalette e rulli trasportatori. Sono state analizzate le documentazioni agli atti e quelle che è stato possibile reperire tramite l'amministratore del [REDACTED] relativamente ai beni acquistati nel tempo dalla società; sono state visionate le documentazioni relative ai passaggi di proprietà dei beni, e quelle relative al conferimento in società dell'anno 2004. Dall'analisi degli atti relativi al conferimento in società dell'anno 2004, sono emerse delle criticità relative ad alcune aree scoperte, originariamente di pertinenza esclusiva degli opifici, e successivamente non inserite nella costituzione in società di cui trattasi. Per tale ragione, il perito stimatore ha provveduto a stilare una relazione tecnica specifica, nella quale è stato evidenziato che alcune aree scoperte funzionali agli opifici, in occasione della costituzione in società del 2004, erano state stralciate dagli atti. A tal fine è stato dato incarico all'Avvocato [REDACTED] di Cagliari, al fine di poter avere un parere legale che potesse chiarire gli aspetti di legge relativi alla possibile costituzione di servitù su tali aree scoperte, al fine di consentire al complesso produttivo di poter disporre nuovamente delle aree scoperte esistenti, come previsto nei progetti approvati dal comune di Irgoli, dai vigili del fuoco e da tutti gli altri enti competenti, nel corso del tempo. Il parere del legale ha evidenziato la reale possibilità di costituire la servitù di passaggio, di acquedotto ed elettrodotto necessaria alla funzionalità dei complessi produttivi, indicandone le modalità di costituzione. A tal proposito, l'avvocato [REDACTED] ha inviato una nota con email del 17 settembre 2024 dicendo che: "l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale in data 16.11.2023 sull'area distinta al Foglio 36, mappale 2041, sub.4, **pregiudica la possibilità di riconoscere volontariamente la proprietà del subalterno in favore della procedura.** Infatti, un

eventuale atto di cessione o la costituzione di una servitù successivi alla trascrizione dell'ipoteca giudiziale non sono opponibili al creditore ipotecario, perché posteriormente trascritte. Solo l'assenso del creditore ipotecario, [REDACTED] all'atto di cessione e/o di costituzione delle servitù, è ad esso opponibile. In mancanza, per riconoscere la proprietà e/o la costituzione delle servitù si dovrà fare una causa di usucapione in cui il creditore ipotecario, [REDACTED] dovrà essere necessariamente chiamato quale litisconsorte necessario e a cui sarà opponibile la Sentenza. La Sentenza di usucapione, infatti, consente l'acquisto del diritto libero da pesi e vincoli ed ha efficacia retroattiva”.

#### CONSISTENZA DEL COMPLESSO DI BENI IMMOBILI DEL [REDACTED] “OMISSIS”:

Il “Omissis” si occupava della trasformazione, insaccaggio e vendita di mangimi per uso zootecnico, e di crocchette per cani, presso gli stabilimenti siti nel Comune di Irgoli, rispettivamente in Via Carmine Soro e lungo la Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino. I beni immobili intestati al [REDACTED] “Omissis”, attualmente oggetti di Liquidazione Giudiziale sono i seguenti:

#### Complesso produttivo n.1:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al [REDACTED] “Omissis”, con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al [REDACTED] “Omissis”, con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506 (area di sedime e di pertinenza dei fabbricati).

#### Complesso produttivo n.2:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 1, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al [REDACTED] “Omissis”, con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 2, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al [REDACTED] “Omissis”, con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Bene comune non censibile**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, pt, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub.3;

#### Premessa alla stima:

Ai fini della presente relazione di stima, in considerazione della particolarità dei beni da stimare e della loro collocazione e conformazione, si procederà prima con la valutazione dei beni appartenenti al “Complesso produttivo n.1 – foglio 36 mappale 2506 sub.1+2” e successivamente con quelli appartenenti al “Complesso produttivo n.2 - foglio 36 mappale 2041 sub.1+2+3”.

#### STIMA DEI FABBRICATI CHE COSTITUISCONO IL COMPLESSO PRODUTTIVO N.1

### Descrizione dell'Opificio e delle aree di pertinenza:

Il complesso produttivo n.1 si trova nel comune di Irgoli, in un'area compresa tra la Via Carmine Soro, la Strada Provinciale 72 - Irgoli-Capo Comino e la Via Santa Maria; l'area sulla quale sono stati edificati i fabbricati produttivi è identificata al NCT di Nuoro, Comune Censuario di Irgoli, foglio 36 mappale 2506; trattasi di un ente urbano di 2527mq. L'area confina come segue:

- A nord con il mappale 413 del foglio 36, attualmente rappresentato dalla Via Santa Maria;
- Ad est con parte del mappale 413 e con il mappale 1230, attualmente rappresentati da parte dalla SP75-Irgoli Capo Comino;
- Ad ovest con i mappali 1427 e 1669, intestati ad altre ditte catastali;
- A sud con il mappale 1836, attualmente rappresentato da parte della Via Carmine Soro.

Per una migliore comprensione si riportano di seguito, un estratto di mappa catastale del foglio 36 con indicato il mappale 2506, ed una vista satellitare d'insieme.

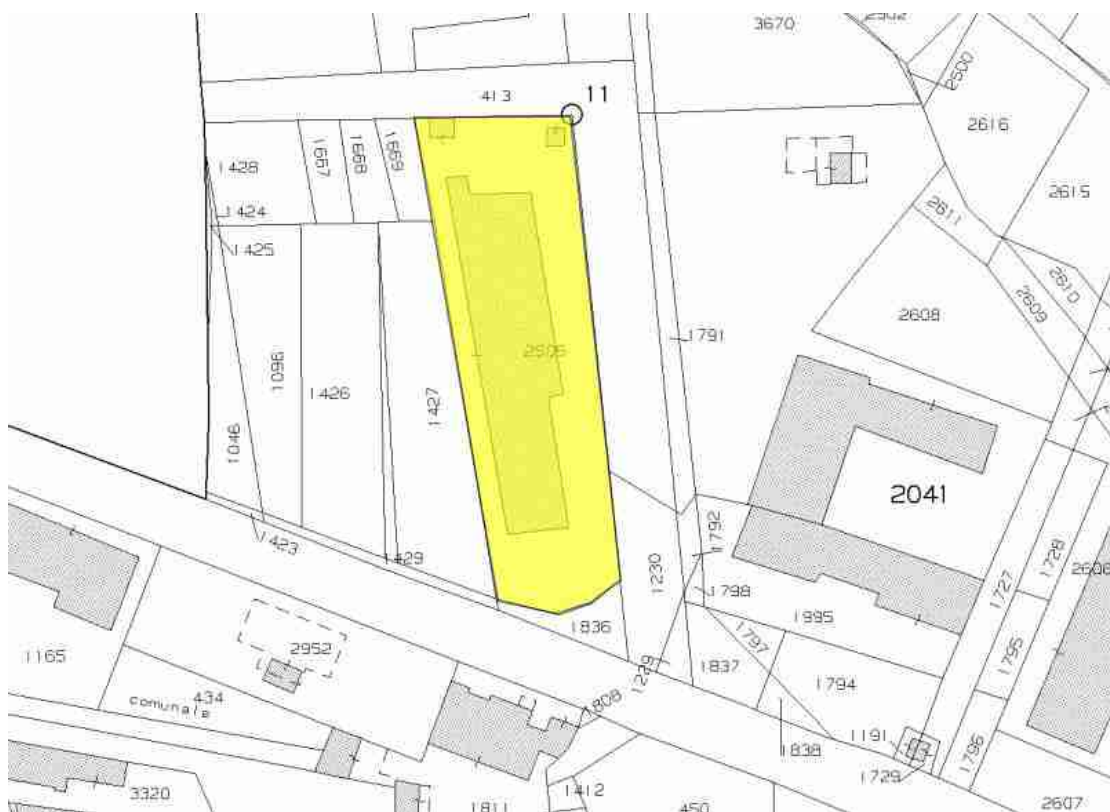


Figura 1\_Estratto di mappa del foglio 36 mappale 2506\_in giallo il complesso produttivo n.1



Figura 2\_Vista satellitare del complesso produttivo n.1\_perimetro in rosso

L'area di pertinenza del complesso produttivo è delimitata da muraure in blocchetti di cemento, in parte sopraelevate con ringhiere metalliche, e presenta due accessi sia carrabili che pedonali: uno è posizionato lungo la Via Carmine, e l'altro è posizionato lungo la Via Santa Maria. Si tratta di cancelli di notevoli dimensioni, appositamente realizzati per consentire l'accesso e l'uscita dallo stabilimento di mezzi adibiti al trasporto carico e scarico di materie prime e prodotti finiti impiegati nella produzione.

#### **Parametri urbanistici dell'area produttiva:**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Irgoli in data 04 Aprile 2024, risulta che l'area in Irgoli, indicata catastalmente al foglio 36 mappale 2506, è inserita nella Zona Territoriale Omogenea "D2a-Isediamenti produttivi e commerciali dotati di un piano attuativo". L'edificazione è regolata dalle norme generali e particolari previste nei piani attuativi approvati, convenzionati e fatti salvi dal PUC. Non si evidenziano particolari vincoli.

#### **Titoli edilizi presenti negli archivi comunali:**

Negli archivi del comune di Irgoli sono presenti vari titoli edilizi che hanno interessato in tutto o in parte i complessi produttivi oggetto di Liquidazione Giudiziale. Parte dei titoli edilizi risultano essere stati richiesti dal Sig. "Omissis"; quelli più recenti sono stati richiesti dal sig. "Omissis". Alcuni progetti presentati nel passato **non sono stati trovati negli archivi, pur risultando negli elenchi ufficiali, pertanto non è stato possibile visionarli e valutarli**. Si riportano di seguito i titoli edilizi che, in tutto o in parte, erano presenti negli archivi comunali al momento dell'accesso agli atti del 04/04/2024:



- 1) **Licenza edilizia n.34 del 10/06/1974**, per la costruzione di un [REDACTED] intestata alla ditta "Omissis"; della Licenza edilizia è stata reperita solamente la tavola grafica n.3 riportante le sezioni grafiche dello stabilimento ma non le planimetrie ed i prospetti;
- 2) **Concessione edilizia n.11 del 13/05/1981**, per la costruzione di una tettoia prefabbricata ed installazione di tre silos, intestata alla ditta "Omissis"; inizio lavori del 18/05/1981 e ultimazione lavori del 30/06/1983;
- 3) **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.5/83 del 06/07/1983**, relativa alla tettoia autorizzata con la Concessione edilizia n.11/81;
- 4) **Progetto esecutivo prot.8041/362 del 16/01/1999 (modifica alla pratica VVF n.1261), per l'adeguamento alla normativa vigente di prevenzione incendi**, relativo all'ampliamento di un [REDACTED] con annesso locale adibito ad esposizione e vendita al dettaglio di materiali idro-sanitari sito in Via Carmine Soro nel comune di Irgoli, a nome di "Omissis" (parere favorevole);
- 5) **Autorizzazione n.12 del 04/05/2004, per l'adeguamento alla L.494/96, asportazione di copertura in eternit e messa in opera di pannelli termoisolanti del tipo \*ISO-TP**, nei locali del [REDACTED] di Via C. Soro n.81, a nome di "Omissis";
- 6) **Pratica Suape 126 del 25/04/2014, per l'agibilità locali industriali e abitazione custode relativi al "Omissis" in Via Carmine Soro, 71 a Irgoli (Nu)**;

L'ultima pratica edilizia che ha interessato la casa del custode e gli uffici, oltre che l'opificio nel suo complesso, è la **pratica n.126 del 25/04/2014**, a nome di "Omissis", per l'agibilità dei locali industriali e dell'abitazione del custode. Le planimetrie allegate alla richiesta di agibilità sono quelle attualmente presenti agli atti del catasto. Per quanto riguarda la conformazione della tettoia laterale all'Opificio, la cabina Enel, la disposizione dei silos esterni, quella della tettoia del compressore, la centrale termica e il resto delle aree esterne, compresa la pesa a terra, in assenza di ulteriori titoli edilizi disponibili negli archivi comunali, si deve fare riferimento alla **Concessione edilizia in sanatoria n.31 del 13/12/1999**, che ha riguardato l'opificio n.2 edificato sul mappale 2041, ma che ha comunque rappresentato graficamente la situazione planimetrica di tutti e due i complessi produttivi, certificandone lo stato di fatto al 1999; si veda in modo particolare alla planimetria generale riportata nella tavola grafica n.2.

#### **Descrizione dei fabbricati:**

Il complesso produttivo n.1 è costituito dai seguenti fabbricati e relative destinazioni d'uso:

- A) Opificio** identificato catastalmente al Nceu f.36 p.la 2506 sub.1, categoria catastale D/1, rendita catastale di 2.546,13€, sito in Via Carmine Soro sn al piano terra. L'opificio è dotato di un'area parzialmente scoperta di pertinenza, funzionale allo svolgimento delle attività produttive. L'opificio è composto da:
- 1) **UFFICI:** Un locale adibito ad ufficio disposto al piano terra, in ingresso dalla Via Carmine Soro; l'ufficio è dotato di ampie vetrine d'ingresso, una prima zona adibita alla ricezione e amministrazione, una seconda zona delimitata con delle vetrate, adibita ad ufficio, un antibagno ed un bagno del personale; dalla ricezione è possibile accedere ad un corpo scala interno che mette in comunicazione gli uffici del piano terra con altri uffici attualmente

presenti al primo piano. Dalla analisi delle planimetrie allegate alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo dal comune, si denota che tale collegamento **non sia mai stato autorizzato**, e che pertanto rappresenta una difformità edilizia interna all'immobile; tale difformità è sanabile. Le modalità ed i costi di regolarizzazione verranno discussi più avanti in relazione;



- 2) **LOCALE PRODUZIONE:** Locale di grandi dimensioni ed altezza adibito a: deposito delle materie prime, lavorazione molitura e trasformazione delle materie prime in prodotti finiti, deposito. Parte di questo locale è adibito a servizi igienici del personale con accesso indipendente esterno dalla parte retrostante dello stabilimento. L'opificio è dotato di una tettoia laterale aperta sul fronte e sul retro, che copre l'area posizionata tra il fabbricato principale e la recinzione del lotto lungo la Sp 72 Irgoli - Capo Comino. In ingresso alla tettoia che costeggia l'area produttiva è presente una bilancia a pavimento di grandi dimensioni, adibita alla pesa dei camion; la parte porticata al di sotto della tettoia è destinata al transito dei mezzi che trasportano le materie prime ed a quelli che prelevano i prodotti finiti. L'area produttiva è dotata di portelloni metallici scorrevoli che consentono il collegamento diretto con la parte porticata. Nella parte terminale del portico è presente un'area adibita allo scarico delle materie prime che verranno poi trasferite in parte nei silos disposti nei piazzali esterni, per lo stoccaggio delle materie prime, ed in parte nei celloni (contenitori di grandi dimensioni in metallo per materie prime da adibire alle lavorazioni) interni allo stabilimento per la produzione. L'area di scarico è dotata di un ribaltabile per camion a cassa fissa, a pavimento, una tramoggia per le materie prime interrata a pavimento, ed un aspiratore per polveri su tramoggia, oltre che di un sistema di trasferimento delle materie prime nei settori specifici dello stabilimento con trasportatori a catena. Lateralmente al sistema di aspirazione è presente una tavola rotante per l'imballaggio dei pallets contenenti i sacchi. Lo stabilimento è dotato di un'area terminale dove sono presenti quattro celloni metallici orizzontali per cruscami, collegati ad una bilancia per cruscami. Adiacente ai celloni sono presenti due silos per lo stoccaggio delle materie prime alimentati tramite un trasportatore a catena. In posizione intermedia è presente un box vetrato dove sono posizionati i quadri di comando dello stabilimento, i computer che controllano la produzione, ed alcuni quadri elettrici generali. Oltre il box con i quadri di controllo è presente un settore adibito alla miscelazione dei minerali e delle vitamine composto da 10 celle metalliche da 10qli con bilancia, un settore adibito al sistema di dosaggio composto da tre fariniere da 45qli con bilancia, un settore adibito alla molitura dove è presente il mulino a martelli interrato, un aspiratore per polveri e un filtro per il mulino, un settore adibito ai prodotti finiti dove sono anche presenti due celle per miscela da cubetta da 50qli; sono presenti inoltre due celle per cereali da macinare da 45qli, 6 celle per prodotti farinosi da 40qli, un miscelatore orizzontale da 10qli, 4 celle per prodotti finiti, 5 celle con estrattore e variatore. La parte terminale della produzione è costituita dal ciclone raffreddatore della pressa e dall'insaccatrice robotizzata collegata al palletizzatore finale, che dispone i sacchi contenenti il prodotto finito in pallets di legno, pronti per il carico su automezzo posto al di sotto della tettoia laterale dello stabilimento. Oltre l'insaccatrice è presente un locale magazzino con accesso diretto dal piazzale principale

d'ingresso tramite una serranda metallica a rullo. Il locale magazzino è collegato ad un ulteriore ambiente di piccole dimensioni adibito al locale tecnico per il deposito dell'aria compressa;

- 3) **CABINA ENEL:** Oltre la parte porticata laterale allo stabilimento di produzione, in posizione angolare al confine tra la SP75 Irgoli -Capo Comino e la Via Santa Maria, è presente la cabina Enel. Si tratta di un manufatto in muratura che si sviluppa in altezza per due piani, nel quale sono installati i quadri elettrici a servizio degli stabilimenti produttivi. Il locale disposto al piano terra è accessibile dal piazzale di pertinenza dello stabilimento, mentre il locale disposto al primo piano è accessibile dalla Via Santa Maria con accesso riservato. L'accesso alla cabina elettrica è riservato al solo personale Enel per ragioni di sicurezza, per tale ragione è stato possibile visionarlo e misurarlo solamente dall'esterno;
- 4) **PIAZZALE RETROSTANTE CON SILOS:** Nella parte retrostante dello stabilimento di produzione è presente un settore adibito allo stoccaggio delle materie prime; il sistema di stoccaggio è costituito da 2 silos metallici da 1200qli, 2 silos metallici da 1400qli, 4 silos metallici da 900qli, 3 silos da 300/400qli per i grassi e le melasse;
- 5) **AREA COMPRESSORE E BOMBOLA ARIA COMPRESSA:** Lateralmente ai silos metallici da 1400qli è presente una struttura in muratura coperta da una tettoia ma aperta frontalmente che ospita un compressore per la produzione di aria compressa ed una bombola per il deposito dell'aria prodotta;
- 6) **IL LOCALE DI ADDOLCIMENTO DELLE ACQUE:** Lateralmente ai silos per i grassi e le melasse è presente un box metallico con all'interno un sistema di addolcimento delle acque da impiegare nella produzione;
- 7) **IL DEPOSITO DI GASOLIO:** Lateralmente al deposito di aria compressa ed ai silos da 1400qli è presente un deposito metallico per gasolio da 3000lt, impiegato per l'alimentazione del motore diesel collegato alla caldaia;
- 8) **IL LOCALE CALDAIA:** Nella parte retrostante dello stabilimento di produzione è presente un locale in muratura con accesso indipendente, adibito a locale caldaia;
- 9) **LOCALE ESSICCATORI:** In posizione retrostante al locale caldaia è presente un box metallico contenente alcuni essiccatori.

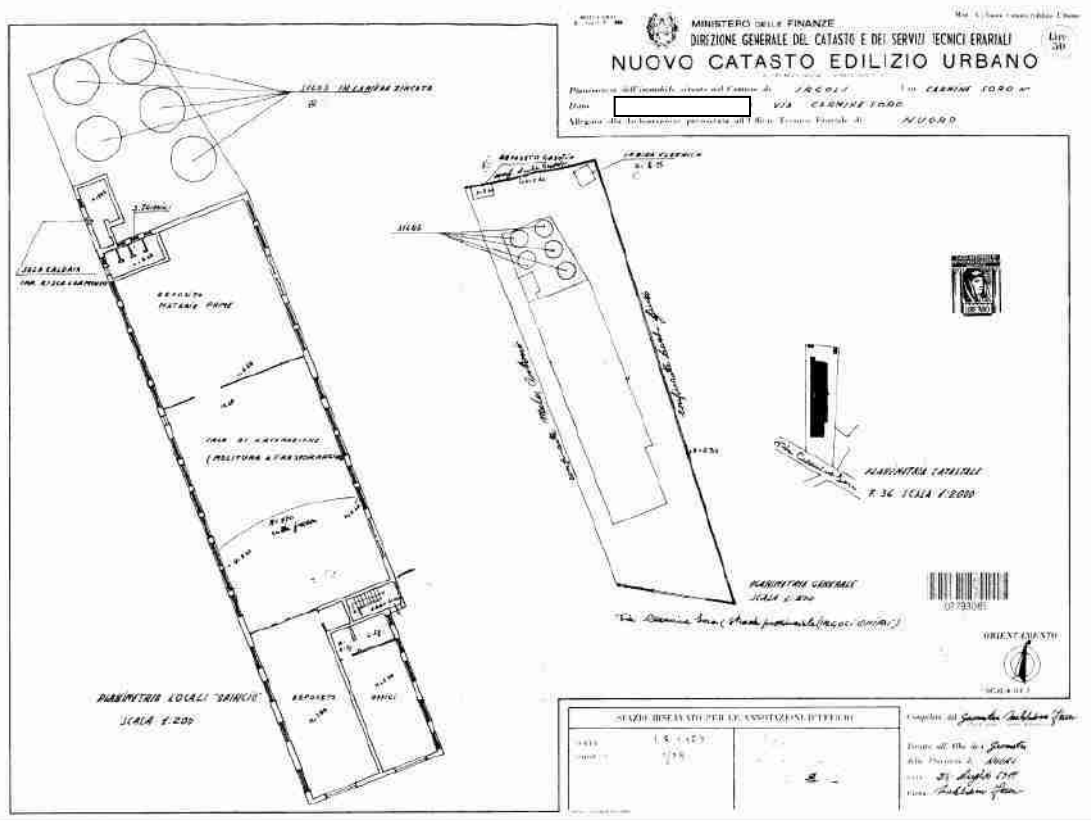


Figura 3\_planimetria catastale del f.36 p.la 2506 sub.1

B) **Abitazione del custode** identificata catastalmente al Nceu f.36 p.la 2506 sub.2, di categoria A/2, classe 1, 7 vani, 174 mq e rendita catastale di 191,61€, Via Carmine Soro, sn, 1p.

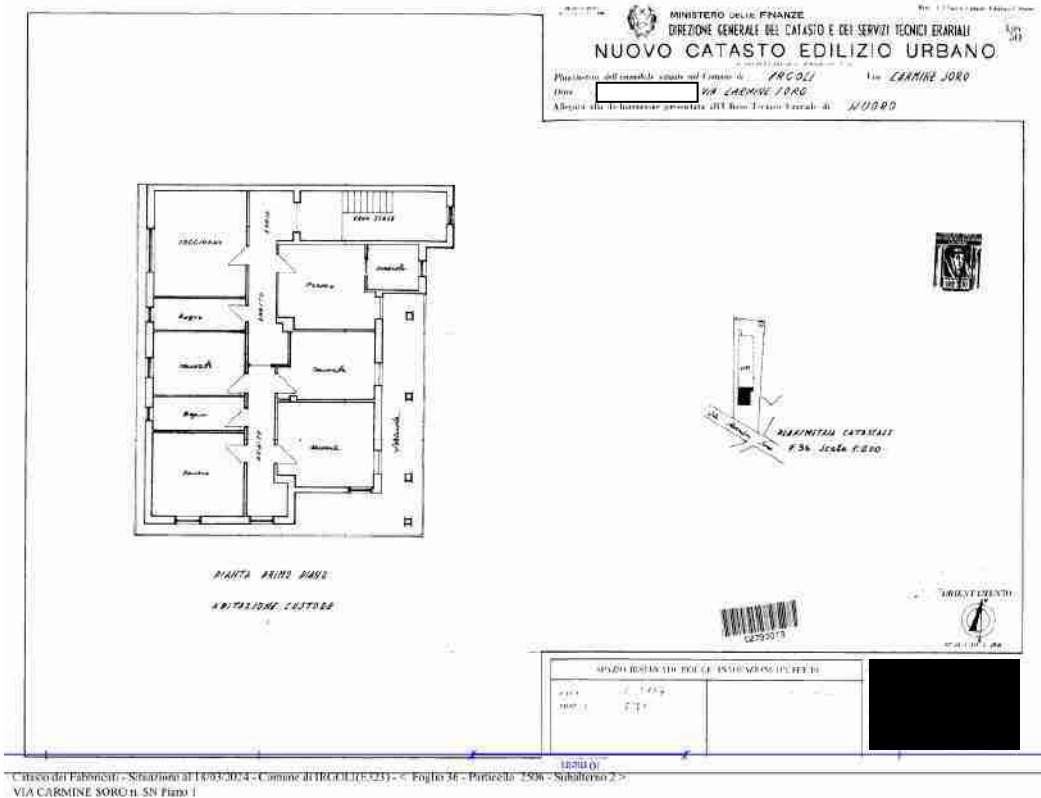


Figura 4\_planimetria catastale del f.36 p.la 2506 sub.2

Questa unità immobiliare è disposta al di sopra degli uffici del piano terra e del magazzino terminale del locale di produzione. Analizzando le planimetrie catastali agli atti e quelle di progetto, l'immobile avrebbe dovuto avere un unico accesso indipendente disposto lateralmente al piazzale d'ingresso, in posizione retrostante rispetto agli uffici del piano terra, direttamente dal corpo scala che dal piano terra porta al primo piano ed alla terrazza piana di copertura.

**Conformazione da progetto:** L'ultima pratica edilizia, disponibile negli archivi comunali, che abbia interessato la casa del custode e gli uffici, oltre che l'opificio nel suo complesso, è la **pratica n.126 del 25/04/2014**, a nome di "Omissis", per l'agibilità dei locali industriali e dell'abitazione del custode. Le planimetrie allegare alla richiesta di agibilità sono quelle attualmente presenti agli atti del catasto. Nelle planimetrie allegare all'agibilità, la casa del custode aveva un unico ingresso dal corpo scala posto nel retro degli uffici e con accesso dal piazzale laterale d'ingresso allo stabilimento. L'appartamento era costituito da un atrio d'ingresso con accesso diretto dal pianerottolo del corpo scala, un andito, un soggiorno, una sala da pranzo con cucinotto annesso, due bagni, e quattro camere da letto. La sala da pranzo e due camere da letto avevano accesso diretto ad una veranda coperta disposta lateralmente all'appartamento lungo la SP75.

**Conformazione attuale:** A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'appartamento del custode è stato diviso in due unità immobiliari, ognuna con ingresso autonomo. Una prima unità immobiliare è adibita a uffici, ed è direttamente accessibile dagli uffici del piano terra attraverso una porta ricavata nella muratura che separa gli uffici dal locale magazzino adiacente. Questa porta consente di accedere ad un corpo scala edificato sottraendo parte della superficie del locale magazzino; il corpo scala consente di accedere al primo piano adibito in parte a uffici. L'alloggio del custode è stato diviso trasversalmente in due porzioni con una separazione del corridoio iniziale in due parti. La porzione attualmente adibita ad uffici è costituita da un andito collegato al corpo scala di accesso, quattro uffici ed un bagno. Due uffici sono collegati alla veranda laterale con porte finestre. La parte restante del primo piano rappresenta l'abitazione del custode, ed ha accesso dal corpo scala posto dietro gli uffici del piano terra, direttamente dal piazzale esterno adiacente alla pesa a pavimento. L'ingresso è posto in quota con il pianerottolo del corpo scala; dall'ingresso si accede ad un atrio/andito, una camera da letto (ex soggiorno), una sala da pranzo con cucinotto annesso, un bagno. La sala da pranzo comunica con la veranda del primo piano attraverso una porta finestra.

**Difformità edilizie riscontrate:**

**Casa del custode-uffici:** L'ex casa del custode presenta delle difformità rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali agli atti ed in quelle allegare ai progetti approvati, che possono essere così schematizzate:

- I) Divisione di una unità abitativa in due nuove unità edilizie delle quali una sempre adibita a residenza, e l'altra adibita ad uffici;
- II) Realizzazione di una nuova porta interna e di un nuovo corpo scala interno che consente di collegare gli uffici del piano terra con i nuovi uffici del primo piano;

Tali difformità hanno comportato modifiche interne ai fabbricati in assenza di modifiche di sagoma e di volumetria; si tratta di modifiche ammissibili a sanatoria.

#### **Opificio:**

Nel fabbricato principale adibito alla produzione sono state riscontrate alcune difformità legate ad alcune finestre o varchi d'ingresso aventi dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto riportato nelle planimetrie approvate; il locale magazzino posto al confine con gli uffici ha ceduto parte della sua superficie per ospitare il nuovo corpo scala a servizio dei nuovi uffici al primo piano. Il gruppo bagni del personale accessibili dal retro dell'opificio, presenta una disposizione interna variata rispetto a quanto autorizzato.

#### **Costi di sanatoria e aggiornamento catastale:**

La regolarizzazione delle difformità riscontrate comporta la redazione di pratiche edilizie di sanatoria, pratiche di variazione catastale, la richiesta di nuovi certificati di agibilità allineati alle nuove destinazioni d'uso. I costi professionali di sanatoria, variazione catastale e nuove agibilità sono quantificati in 13.500,00€, oltre la sanzione amministrativa di 500,00€ per opere interne e prospettive non comunicate. In favore di sicurezza, si considerano inoltre costi per diritti suape e bolli comunali e catastali per ulteriori 1.000,00€. Complessivamente i costi di regolarizzazione ammontano a **15.000,00€**. Tali costi verranno portati in detrazione dal valore di stima quali particolarità.

**La terrazza praticabile:** Il corpo scala che dal piazzale porta all'appartamento del primo piano, prosegue fino a condurre alla copertura in sommità. Si tratta di una copertura piana servita da un torrino disposto al termine del corpo scala. La copertura ospita parte di un impianto fotovoltaico, di più ampie dimensioni che si estende fino alle coperture dello stabilimento produttivo adiacente e della tettoia laterale ad esso. Il torrino di copertura del corpo scala è coperto con pannelli in eternit, rivestiti superiormente con dei pannelli del tipo sandwich, con lamiere esterne e poliuretano interno. Si dovrà procedere allo smaltimento a norma dei pannelli in di eternit; sarà necessario incaricare una ditta specializzata che provveda alla redazione del Piano di Smaltimento dell'Amianto, alla redazione delle pratiche autorizzative e ad effettuare la bonifica. Si stima che il costo di smaltimento di circa 25mq di amianto sia di **2.000,00€**. Tale valore verrà portato in detrazione dal valore di stima quale particolarità. La copertura piana non è una terrazza praticabile, infatti non è indicata al catasto e non è delimitata con parapetti laterali di sicurezza, tali da impedire la caduta dall'alto dell'immobile verso i piazzali sottostanti. **Questa particolarità rende pericolose le operazioni di manutenzione dell'impianto fotovoltaico posto in copertura.**

C) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506 (area di sedime e di pertinenza dei fabbricati).



Figura 5\_Estratto di mappa catastale del foglio 36 mappale 2506.

#### **Titoli di provenienza opificio n.1 al foglio 36 mappale 2506 sub.1+2:**

Il complesso produttivo n.1 è stato edificato al di sopra dell'area attualmente indicata al nct f.36 mappale 2506. Da un'attenta analisi di tipo ipotecario e catastale, risulta che questo mappale di attuali 2527mq, derivi dall'ex mappale 1157 di 2656mq, a seguito del Frazionamento del 24/07/1996 in atti dal 11/12/1996 (n.27391.16/1996). Il sig. "Omissis" (padre del sig. "Omissis" e attuale amministratore del [REDACTED] fondatore del complesso produttivo oggi in liquidazione, aveva acquistato l'area in data 14 ottobre 1974 con compravendita avente rep.23519 e racc.2112, trascritta a Nuoro con la casella 5611 e articolo 5071. Il sig. "Omissis" era anche proprietario degli immobili edificati su tale mappale per accessione, avendoli egli stesso fatti edificare su un'area di sua proprietà. Nell'anno 2004 il sig. "Omissis", alla presenza del notaio [REDACTED] provvedeva al Conferimento in Società; si costituiva la società denominata "Omissis" alla quale venivano attribuiti vari beni mobili ed immobili, tra i quali l'opificio indicato catastalmente al nceu f.36 p.lla 1386 sub 1, e l'abitazione di tipo civile indicata al catasto al foglio 36 p.lla 1386 sub.2. Da un'analisi di tipo storico catastale è stato verificato che l'attuale l'ex p.lla 1386 sub 1 è diventata l'attuale p.lla 2506 sub 1 a seguito della Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/01/2005 Pratica n.NU0004840 in atti dal 14/01/2005 (n. 604.1/2005), e che l'ex p.lla 1386 sub 2 è diventata l'attuale p.lla 2506 sub 2 a seguito della Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/01/2005 Pratica n. NU0004839 in atti dal 14/01/2005 (n. 603.1/2005). Le aree esterne di pertinenza degli immobili sono chiaramente rappresentate negli elaborati planimetrici agli atti del catasto e sono graffate agli immobili esistenti.

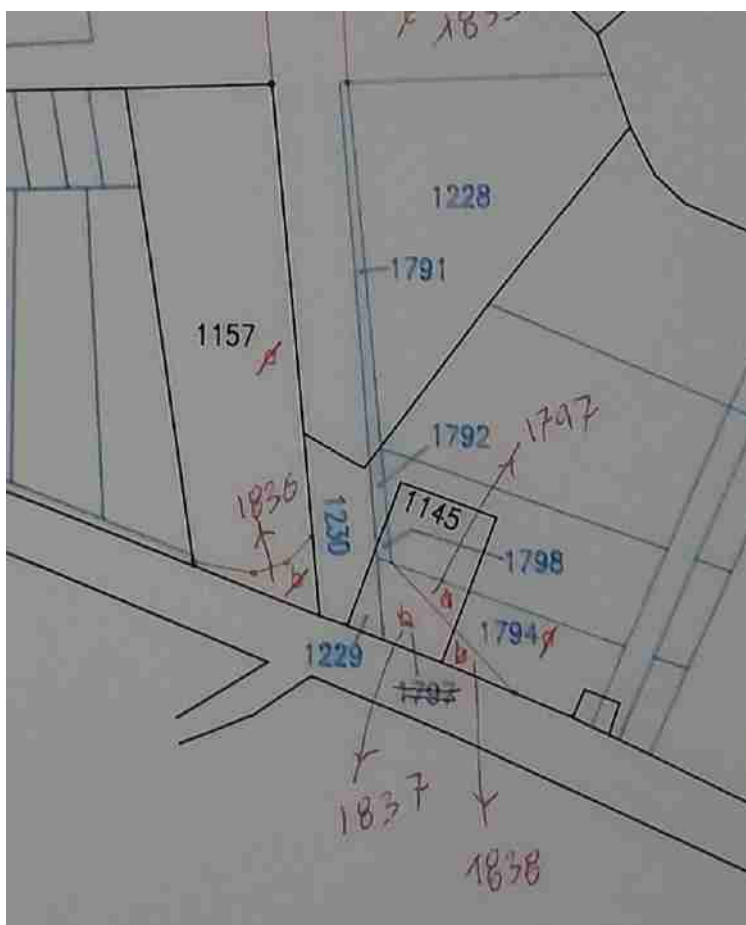


Figura 6\_Estratto del tipo di frazionamento prot.n.14 del 16 settembre 1996

#### Valutazione degli immobili e criteri di stima adottati:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili costituenti l'opificio, gli uffici, la casa del custode, la cabina enel e le ulteriori pertinenze esistenti sul mappale 2506, si è proceduto con un'analisi di mercato, finalizzata alla individuazione di beni similari recentemente compravenduti, al fine di poter procedere con il metodo di stima per "Comparazione Diretta" con beni appartenenti al medesimo segmento di mercato. Non sono state rinvenute compravendite nell'arco degli ultimi 36 mesi, relativamente ai beni similari siti nei fogli catastali di riferimento, ed in quelli limitrofi; non sono state rilevate offerte in vendita per beni similari nel territorio comunale di Irgoli. Per tali ragioni si è proceduto alla valutazione dei fabbricati, con il metodo dei "Costi di Ricostruzione Deprezzati" (CRD). Tale metodo parte dall'assunto che il bene, nello stato in cui si trova, vale quanto costerebbe ricostruirlo ex novo secondo questa semplice formula: **VM = costo dell'area + (costo di costruzione a nuovo – deprezzamenti fisici, economici e funzionali, generatisi dalla sua nascita, e fino al momento della stima) + oneri di urbanizzazione + spese tecniche + utile del promotore**. A tal fine, si definisce "Vita Utile", quell'arco temporale espresso in anni, durante il quale, l'immobile è in grado di assolvere efficacemente allo scopo per il quale è stato edificato; per vetustà si intende l'arco di tempo che decorre dalla sua edificazione, fino all'esaurimento della sua vita utile. All'inizio della vita utile la vetustà è minima, alla fine della vita utile la vetustà è massima. La vetustà di un immobile è legata quindi al concetto di obsolescenza fisica, funzionale ed economica.

**L'obsolescenza fisica** è derivata dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo, e da cause accidentali; la perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è destinato.

**L'obsolescenza funzionale** è legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza funzionale può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente.

**L'obsolescenza esterna o economica** è relativa alle condizioni esterne al fabbricato e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Si parte dall'analisi dei costi necessari, oggi, per edificare un immobile simile a quello esistente, come se quest'ultimo non vi fosse. Da un'analisi dei titoli edilizi e delle foto satellitari storiche, è possibile vedere che nel 1978/1979 il complesso produttivo era ancora in corso di edificazione, mentre nelle immagini satellitari del 1998/1999 appare edificato completamente. Non avendo reperito dati certi relativi alla ultimazione dei lavori relativi alla Licenza edilizia n.34 del 10/06/1974, abbiamo riferimenti certi solamente con la Concessione edilizia n.11 del 13/05/1981, per la costruzione di una tettoia prefabbricata ed installazione di tre silos, avente ultimazione lavori del 30/06/1983. L'immobile produttivo, a meno della tettoia laterale, è stato ultimato presumibilmente nel 1980, e di conseguenza la sua vetustà presunta è di circa 44 anni, a fronte di una vita utile media delle strutture portanti e delle strutture edilizie di 60 anni; per gli impianti sono state rinvenute certificazioni per adeguamenti e rinnovi avvenuti nel 1999; per tale ragione si considerano 25 anni di vetustà a fronte di una vita utile degli impianti di 30anni. Per la determinazione dei costi necessari alla edificazione ex novo di un fabbricato simile a quello esistente, adibito ad opificio, uffici e strutture annesse, nel Comune di Irgoli, in zona D, si è fatto riferimento ai costi medi elaborati dal "CRESME" nel 2024 (centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato: [www.cresme.it](http://www.cresme.it)). Secondo tale fonte, il costo di ricostruzione a nuovo di immobili simili per tecnologia costruttiva e finiture, in tale zona, è di complessivi:

- Abitazioni: **800,00€/mq;**
- Uffici: **800,00€/mq;**
- Opifici: **400,00€/mq**

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal "CRESME", riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$$

Dove,

CC =costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base, è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici

coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

**Fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell’opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.);

**Fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell’area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

I deprezzamenti/obsolescenze, che può subire un immobile possono essere di tre tipi:

**Fisici= legati al passare del tempo;**

**Funzionali= legati al passare delle mode e/o della evoluzione tecnologica;**

**Economici= esterni al bene.**

Per i **deprezzamenti** è stato applicato il **metodo lineare**, che prevede l’applicazione della formula:  $Crd(t) = C \cdot (1 - t/n)$ , dove “Crd” è il costo di ricostruzione deprezzato, “C” è il costo a nuovo, “t” è la vetustà, e “n” è la vita utile del bene; tale metodo considera quote di ammortamento costanti annue calcolate dividendo il costo a nuovo, al netto dell’eventuale ricavo di vendita (posto pari a zero), per il numero degli anni. Si riporta di seguito il grafico raffigurante l’andamento del deprezzamento secondo il metodo lineare.

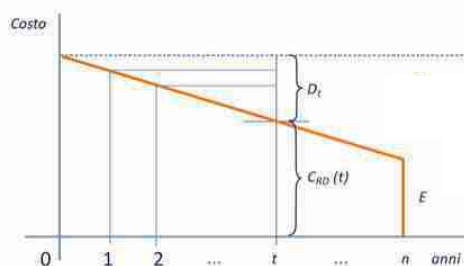


Figura 15-grafico deprezzamenti lineari (fonte: “Valutazione Immobiliare Standard” - prof. Marco Simonotti, anno 2015)

Si riporta di seguito la tabella di calcolo del Costo di Ricostruzione Deprezzato, in funzione della vita utile, di quella residua, e delle obsolescenze, calcolate con i criteri metodologici precedentemente descritti. Per la determinazione delle superfici metriche da porre a base della stima, si è fatto riferimento alla **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, ossia a quella misurata esternamente all’immobile, e comprendente lo spessore esterno delle murature libere al 100%, e di quelle confinanti con eventuali altri eventuali fabbricati al 50%. Si riporta di seguito una tabella di calcolo con la stima dell’opificio mediante il criterio del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD). Ai fini della valutazione sono stati considerati inoltre i seguenti parametri:

- A. Valore dell’area edificata pari a 40,00€/mq (da analisi di mercato);
- B. Oneri di urbanizzazione pari al 7% del costo di costruzione;

- C. Spese tecniche pari al 8% del costo di costruzione;  
D. Utili del promotore pari al 10% del costo di costruzione.

Il valore di mercato dei beni che fanno parte del complesso produttivo, sarà dato dalla somma dei valori di mercato delle parti produttive, degli uffici e dell'abitazione del custode, con le relative aree di pertinenza, calcolati con i criteri di seguito esposti:

**VM = Valore dell'area edificata + (costo di costruzione a nuovo – deprezzamenti) + oneri di urbanizzazione + spese tecniche + utili del promotore.**

Relativamente al costo dell'area edificata (area con soprastante fabbricato) indicata con il mappale 2506 di 2527mq, è stato dato un valore pari a: 2525mq x 40,00€/mq= 138.985,00€. Si rammenta che l'area edificata ha un valore che è pari a quello dell'area edificabile, ossia come se fosse libera da costruzioni e pronta all'edificazione, detratti i costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica degli immobili esistenti. Il costo al mq dell'area edificata è pertanto inferiore a quello dell'area edificabile, ossia pronta all'edificazione.

Ai fini della stima della parte produttiva, degli uffici e della casa del custode, si assume di attribuire una quota parte dell'area precedentemente indicata proporzionandola alle superfici edificate come segue:

Superficie edificata opificio= 826,05mq

Superficie edificata Uffici= 88,00mq

Superficie edificata abitazione custode= 198,25mq

**Tot superfici edificate= 1112,30mq**

- Quota parte area edificata relativa opificio =  $(826,05\text{mq}/1112,30\text{mq}) \times 100 = 74.26\%$
- Quota parte area edificata relativa agli uffici =  $(88,00\text{mq}/1112,30\text{mq}) \times 100 = 7.92\%$
- Quota parte dell'area edificata relativa alla casa del custode=  $(198,25\text{mq}/1112,30\text{mq}) \times 100 = 17.82\%$

#### Stima dell'Opificio:

- Costo di ricostruzione a nuovo dell'opificio = 330.400,00€
- Costo di ricostruzione deprezzato opificio = 83.557,06€

SUPERFICIE ESTERNA LORDA LOCALI MAGAZZINO+PROZIONE+CABINA ENEL +LOC.CALDAIA OPIFICIO N.01				
N.	DESCRIZIONE	SEL	IM%	SUP.
1	OPIFICIO PRODUZIONE+DEPOSITO+LOCALE CALDAIA	646	100%	646
2	TETTOIA OPIFICIO	487	35%	170,45
4	CABINA ELETTRICA	24	40%	9,6
<b>TOT SUPERFICI RAGGUAGLIATE MQ</b>				<b>826,05</b>

Figura 7 \_Schema riassuntivo del calcolo delle superfici commerciali dell'opificio (Superfici esterne lorde)

CRD - Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche (costruzione ultimata nel 1980)							
Costo di costruzione unitario		400,000	€/mq				
Superficie totale		826,000	mq				
Superficie parametrica		826,000	mq				
Costo di costruzione a nuovo	I	330.400,00	I				
componenti edili	incidenze	costi a nuovo	vita	vetustà	metodo	deprezzamento	CRD
edilizia (1980>2024)	48,90%	164.869,60	60	44	LINEARE	-120.904,37	43.965,23
strutture (1980>2024)	36,33%	120.034,32	60	44	LINEARE	-88.025,17	32.009,15
impianti elettrici (1999>2024)	4,23%	13.975,92	30	25	LINEARE	-11.646,60	2.329,32
altri impianti(1999>2024)	9,84%	31.520,16	30	25	LINEARE	-26.266,80	5.253,36
	100%	330.400,00				-246.842,94	83.557,06

Figura 8\_Costo dell'opificio a nuovo e con deprezzamenti

I	Costo dell'area (quota del 74,26%)	1876,55	€ 40,00	€	75.062,01
II	Oneri di urbanizzazione	€ 330.400,00	7%	€	23.128,00
III	Spese tecniche	€ 330.400,00	8%	€	26.432,00
IV	Utili del promotore	€ 330.400,00	10%	€	33.040,00

Figura 9\_Calcolo dei costi relativi alla parte produttiva

Valore di Mercato (parte produttiva) = 75.062,01€ + (330.400,00€ - 246.842,94€) + 23.128,00€ + 26.432,00€ + 33.040,00€ = **241.219,07€**

Da tale valore di stima dovranno essere detratti i costi relativi alle particolarità precedentemente calcolate, per complessivi **15.000,00€ x 1/3** (sanatoria quota parte opificio adibito alla produzione), come segue:

$$241.219,07€ - 5.000,00€ = \mathbf{236.219,07€}$$

**In cifre tonde: 236.000,00€ (DUECENTOTRENTASEIMILAEUROZEROCENTESIMI)**

Il valore di stima al metro quadrato è pari a: 236.000,00€/826,05mq= **285,70€/mq**

#### Stima degli uffici al piano terra:

- Costo di ricostruzione a nuovo degli uffici = 70.400,00€
- Costo di ricostruzione deprezzato degli uffici = 17.388,57€

SUPERFICIE ESTERNA LORDA UFFICI PT OPIFICIO N.01				
N.	DESCRIZIONE	SEL	IM%	SUP.
3	UFFICI PIANO TERRA	88	100%	88
<b>TOT SUPERFICI RAGGUAGLIATE MQ</b>				<b>88</b>

Figura 10\_Schema riassuntivo del calcolo delle superfici commerciali degli uffici al piano terra (Superfici esterne lorde)

CRD - Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche (costruzione ultimata nel 1980)							
Costo di costruzione unitario		800,000	€/mq				
Superficie totale		88,000	mq				
Superficie parametrica		88,000	mq				
Costo di costruzione a nuovo		70.400,00					
componenti edili	incidenze	costi a nuovo	vita	vetustà	metodo	deprezzamento	CRD
edilizia (1980>2024)	28,84%	20.303,36	60	44	LINEARE	-14.889,13	5.414,23
strutture (1980>2024)	51,48%	36.248,96	60	44	LINEARE	-26.582,57	9.666,39
impianti elettrici (1999>2024)	6,07%	4.273,28	30	25	LINEARE	-3.561,07	712,21
altri impianti(1999>2024)	13,60%	9.574,40	30	25	LINEARE	-7.978,67	1.595,73
	100%	70.400,00				-53.011,43	17.388,57

Figura 11\_Costo di ricostruzione degli uffici al piano terra a nuovo e con deprezzamenti

I	Costo dell'area(Quota parte 7,92%)	200,14	€ 40,00	€ 8.005,54
II	Oneri di urbanizzazione	€ 70.400,00	7%	€ 4.928,00
III	Spese tecniche	€ 70.400,00	8%	€ 5.632,00
IV	Utili del promotore	€ 70.400,00	10%	€ 7.040,00

Figura 12\_Calcolo dei costi relativi agli uffici del piano terra

Valore di Mercato (uffici piano terra) = 8.000,54€ + (70.400,00€ - 53.011,43€) + 4.928,00€ + 5.632,00€ + 7.040,00€ = **42.994,10€**

Da tale valore di stima dovranno essere detratti i costi relativi alle particolarità precedentemente calcolate, per complessivi **15.000,00€ x 1/3** (sanatoria quota parte uffici), come segue:

$$42.994,10€ - 5.000,00€ = 37.994,10€$$

**In cifre tonde: 38.000,00€ (TRENTOTTOMILAEUROZEROCENTESIMI)**

Il valore di stima al metro quadrato è pari a: 38.000,00€/88,00mq= **431,82€/mq**

### Stima della casa del custode:

- Costo di ricostruzione a nuovo della casa del custode = 178.400,00€
- Costo di ricostruzione deprezzato della casa del custode = 45.214,89€

SUPERFICIE ESTERNA LORDA CASA CUSTODE OPIFICIO N.01				
N.	DESCRIZIONE	SEL	IM%	SUP.
5	CASA CUSTODE PRIMO PIANO	190	100%	190
6	VERANDA CASA CUSTODE	33	25%	8,25
TOT SUPERFICI RAGGUAGLIATE MQ				198,25

Figura 13\_Schema riassuntivo del calcolo delle superfici commerciali della casa del custode (Superfici esterne lorde)

CRD - Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche (costruzione ultimata nel 1980)							
Costo di costruzione unitario		800,000	€/mq				
Superficie totale		223,000	mq				
Superficie parametrica		223,000	mq				
Costo di costruzione a nuovo		178.400,00					
componenti edili	incidenze	costi a nuovo	vita	vetustà	metodo	deprezzamento	CRD
edilizia (1980>2024)	53,78%	95.961,36	60	44	LINEARE	-70.371,66	25.589,70
strutture (1980>2024)	32,98%	58.854,16	60	44	LINEARE	-43.159,72	15.694,44
impianti elettrici (1999>2024)	5,86%	10.454,24	30	25	LINEARE	-8.711,87	1.742,37
altri impianti(1999>2024)	7,38%	13.130,24	30	25	LINEARE	-10.941,87	2.188,37
	100%	178.400,00				-133.185,11	45.214,89

Figura 14 Costo di ricostruzione della casa del custode a nuovo e con deprezzamenti

I	Costo dell'area(Quota del 17,92%)	452,84	€ 40,00	€ 18.113,54
II	Oneri di urbanizzazione	€ 178.400,00	7%	€ 12.488,00
III	Spese tecniche	€ 178.400,00	8%	€ 14.272,00
IV	Utili del promotore	€ 178.400,00	10%	€ 17.840,00

Figura 15 Calcolo dei costi relativi alla casa del custode

Valore di Mercato (Casa del custode) = 18.113,54€ + (178.400,00€ - 133.185,11€) + 12.488,00€ + 14.272,00€ + 17.840,00€ = **107.928,42€**

Da tale valore di stima dovranno essere detratti i costi relativi alle particolarità precedentemente calcolate, per complessivi **15.000,00€ x 1/3** (sanatoria quota parte uffici) e **2.000,00€** (costi rimozione, trasporto e smaltimento dell'amianto nel torrino delle scale) come segue:

$$107.928,42€ - 7.000,00€ = \mathbf{100.928,42€}$$

**In cifre tonde: 101.000,00€(CENTOUNOMILAEUROZEROCENTESIMI)**

Il valore di stima al metro quadrato è pari a: 101.000,00€/198,25mq= **509,46€/mq**

I valori di stima dell'intero complesso produttivo n.01, edificato sul foglio 36 mappale 2506, sono così schematizzati:

**A. Valore di mercato della parte produttiva e relative pertinenze= 236.000,00€ pari a 285,70€/mq**

**B. Valore di mercato degli uffici al piano terra e relative pertinenze = 38.000,00€ pari a 431,82€/mq**

**C. Valore di mercato della casa del custode e relative pertinenze= 101.000,00€ pari a 509,46€/mq**

Ai valori di stima ottenuti si somma anche quota parte di 1/3 del valore di mercato del locale pompe antincendio (fabbricato), e delle attrezzature specifiche in esso contenute. Il locale pompe antincendio ha un valore di stima pari a 11.000,00€, calcolato analiticamente nella stima dell'opificio n.02; il valore di stima delle attrezzature è pari a 4.000,00€, calcolato analiticamente nella stima dell'opificio n.02. Il locale antincendio e le relative attrezzature sono ad uso comune

dell'opificio n.1, dell'opificio n.2 e del locale magazzino, pertanto rappresentano un incremento di valore dei beni immobili dei due opifici e del magazzino.

Il valore di mercato complessivo dei beni al foglio 36 p.la 2506 sub 1+2, e quota parte del locale antincendio e delle relative attrezzature specifiche di cui al nceu f.36 p.la 2041 sub.1/parte, è pari a:  $236.000,00\text{€} + 38.000,00\text{€} + 101.000,00 + (11.000,00\text{€}/3) + (4.000,00\text{€}/3) = 380.000,00\text{€}$ .

Il valore di mercato dell'opificio n.01, della cabina enel, degli uffici e della casa del custode e delle aree scoperte di diretta pertinenza, della quota parte di 1/3 del locale pompe antincendi e delle attrezzature in esso contenute, nello stato attuale, è pari a:

**380.000,00€. (TRECENTOTTANTAMILAEUROZEROCENTESIMI).**

---

### **STIMA DEI FABBRICATI CHE COSTITUISCONO IL COMPLESSO PRODUTTIVO N.2**

#### **NCEU F.36 MAPPALE 2041 SUB 1+2+3**

#### **Descrizione dell'Opificio e delle aree di pertinenza:**

Il complesso produttivo n.2 si trova nel comune di Irgoli, in un'area posta lungo la Strada Provinciale 72 - Irgoli-Capo Comino, di fronte al complesso produttivo n.1 precedentemente descritto; l'area sulla quale sono stati edificati i fabbricati produttivi è identificata al NCT di Nuoro, Comune Censuario di Irgoli, foglio 36 mappale 2041; trattasi di un ente urbano di 4052mq. L'area confina come segue:

- A nord con il mappale 3670 del foglio 36;
- Ad est con i mappali 2616,2611,2612,2608,1727(quest'ultimo di proprietà del Demanio dello Stato);
- Ad ovest con il mappale 1791 e Strada Provinciale 72 - Irgoli-Capo Comino;
- A sud con il mappale 1995 nel quale insiste un immobile adibito al commercio intestato ad altra ditta estranea alla LG 01/24.

Per una migliore comprensione si riportano di seguito un estratto di mappa catastale del foglio 36 con indicato il mappale 2041, ed una vista satellitare d'insieme.

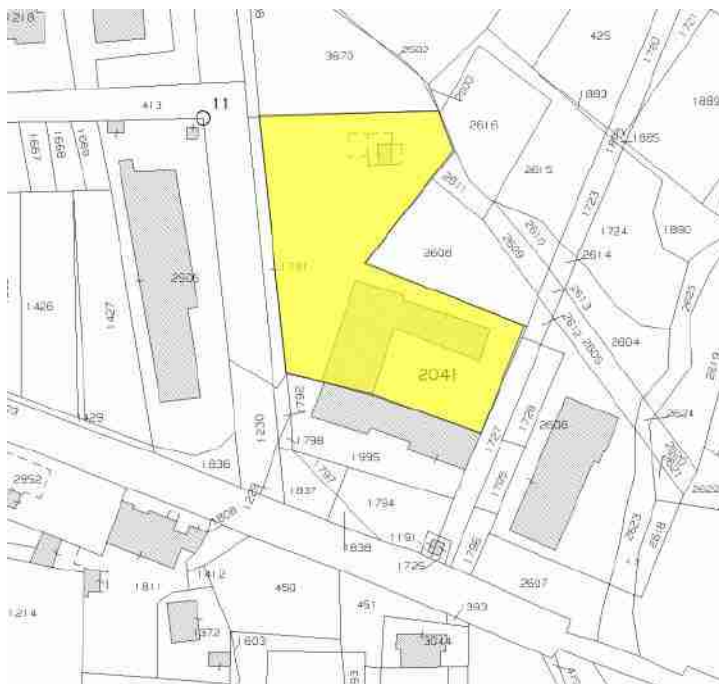


Figura 16\_Estratto di mappa del foglio 36 mappale 2041\_in giallo il complesso produttivo n.2



Figura 17\_Vista satellitare del complesso produttivo n.2\_perimetro in rosso

L'area scoperta funzionale all'attività produttiva è delimitata da murature in blocchetti di cemento sopraelevate con ringhiere metalliche, e presenta un unico accesso, carrabile e pedonale, dalla SP 72 - Irgoli-Capo Comino.

#### **Parametri urbanistici dell'area produttiva:**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Irgoli in data 04 Aprile 2024, risulta che l'area sita in Irgoli e distinta al foglio 36 mappale 2041, è inserita nella Zona Territoriale Omogenea "D2a-Isediamenti produttivi e commerciali dotati di un piano attuativo".

L'edificazione è regolata dalle norme generali e particolari previste nei piani attuativi approvati, convenzionati e fatti salvi dal PUC. Non si evidenziano particolari vincoli.

#### **Titoli edilizi presenti negli archivi comunali:**

Negli archivi del comune di Irgoli sono presenti vari titoli edilizi che hanno interessato in tutto o in parte i complessi produttivi oggetto di Liquidazione Giudiziale. Parte dei titoli edilizi risultano essere stati richiesti dal Sig. "Omissis"; quelli più recenti sono stati richiesti dal sig. "Omissis". Alcuni progetti presentati nel passato **non sono stati trovati negli archivi, pur risultando negli elenchi ufficiali, pertanto non è stato possibile visionarli e valutarli**. Si riportano di seguito i titoli edilizi che in tutto o in parte erano presenti negli archivi comunali al momento dell'accesso agli atti del 04/04/2024:

- 1) **Concessione edilizia del 01/10/1979** per la realizzazione di una recinzione in un'area in località Santa Maria a Irgoli foglio 36 mappali 1145-1211;
- 2) **Concessione edilizia n.33 del 16/05/1990**, per la costruzione di un locale commerciale per la vendita di prodotti per l'agricoltura;
- 3) **Concessione edilizia n.32 del 15/12/1997**, per la costruzione di una centrale motori per l'impianto antincendio in località Santa Maria, su un'area distinta in catasto terreni al foglio 36 mappali 1228,1211,435,1793,1250/parte;
- 4) **Progetto esecutivo prot.8041/362 del 16/01/1999 (modifica alla pratica VVF n.1261), per l'adeguamento alla normativa vigente di prevenzione incendi** relativo all'ampliamento di un [REDACTED] con annesso locale adibito ad esposizione e vendita al dettaglio di materiali idro-sanitari sito in Via Carmine Soro nel comune di Irgoli, a nome di "Omissis" (parere favorevole);
- 5) **Concessione edilizia in sanatoria n.31 del 13/12/1999**, rilasciata ai signori "Omissis", rappresentante legale della "Omissis" e "Omissis" ditta individuale, per la sanatoria relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato per la vendita di prodotti per l'agricoltura e per la lavorazione di cereali - variante in corso d'opera – eseguiti in Irgoli, Via Carmine Soro;

*L'ultima pratica edilizia rinvenuta negli archivi del comune di Irgoli è la Concessione edilizia in sanatoria n.31 del 13/12/1999, che ha riguardato l'opificio n.2 edificato sul mappale 2041.*

#### **Descrizione dei fabbricati:**

Il complesso produttivo n.2 è costituito dai seguenti fabbricati e relative destinazioni d'uso:

- A) Opificio** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub 1**, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al [REDACTED] "Omissis" S.r.l., con sede in Irgoli (Nu);

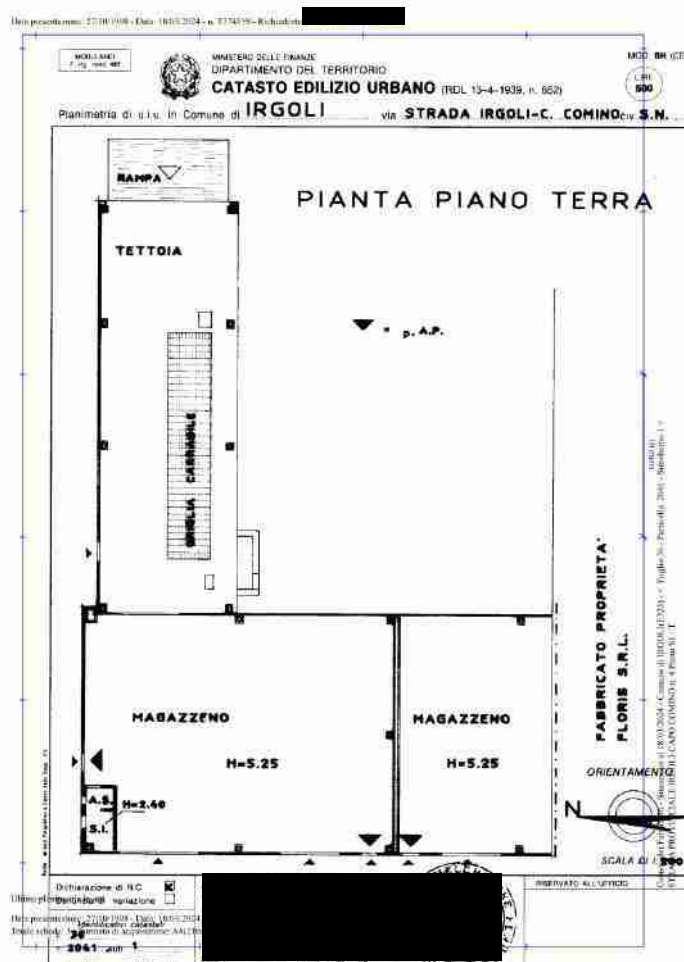


Figura 18 \_planimetria catastale del f.36 p.IIIa 2041 sub.1/parte (magazzino + tettoia)

L'accesso all'opificio avviene dal piazzale antistante, attualmente indicato al Nceu al f.36 p.IIIa 2041 sub.4; questo subalterno rappresenta l'area scoperta posta a servizio dell'intero complesso produttivo, ed inserita come pertinenza dello stesso nei progetti che hanno autorizzato l'attività produttiva sin dalle origini. Nel 2004 con la costituzione in società, tale area **è stata esclusa dall'elenco dei beni appartenenti al "Omissis"**, per tale ragione è stato chiesto un parere legale all'avvocato Dedola di Cagliari, al fine di valutare la possibilità di costituire una servitù di passaggio, elettrodotto e acquedotto su tale area, al fine di ridestinarla al complesso produttivo come era in origine. Il parere legale redatto nel mese di luglio del 2024 ha evidenziato la possibilità di costituzione delle richiamate servitù. A tal proposito, l'avvocato [REDACTED] ha inviato una ulteriore nota con email del 17 settembre 2024 dicendo che: "L'iscrizione dell'ipoteca giudiziale in data 16.11.2023 sull'area distinta al Foglio 36, mappale 2041, sub.4, **pregiudica la possibilità di riconoscere volontariamente la proprietà del subalterno in favore della procedura.** Infatti, un eventuale atto di cessione o la costituzione di una servitù successivi alla trascrizione dell'ipoteca giudiziale non sono opponibili al creditore ipotecario, perché posteriormente trascritte. **Solo l'assenso del creditore ipotecario, [REDACTED] all'atto di cessione e/o di costituzione delle servitù, è ad esso opponibile.** In mancanza, per riconoscere la proprietà e/o la costituzione delle servitù si dovrà fare una causa di usucapione in cui il creditore ipotecario, [REDACTED] dovrà essere necessariamente chiamato quale litisconsorte necessario e a cui sarà opponibile la Sentenza. La Sentenza di usucapione, infatti, consente l'acquisto del diritto libero da pesi e vincoli ed ha efficacia retroattiva". L'opificio è costituito da un primo locale produttivo di forma rettangolare, adibito alla lavorazione di cereali, deposito attrezzature e prodotti per l'agricoltura; all'interno di

tale ambiente è anche presente un complesso di servizi igienici per il personale. Il locale è dotato di due portelloni metallici di grande dimensione disposti in ingresso; il locale è anche dotato di due uscite di sicurezza. Questo primo locale produttivo ospita un trabatto setaccio "Cimas", l'impianto di estrusione "Cimas", il turbo omogenizzatore per la produzione di crocchette di mais, l'impianto di insaccaggio "Cani Immac", l'insaccatrice per cereali "Concetti" (non funzionante), le tramogge, i nastri trasportatori (smontati e disposti nell'opificio n.1), il castelletto per la tramoggia, smontato e messo in disparte, i quadri elettrici e di produzione, il robot palletizzatore (non funzionante) ed il relativo quadro elettrico. Questo locale produttivo ha una forma rettangolare delle dimensioni nette interne di circa 19.25m x 14.80m x 5.30m di altezza circa, ed è costituito da una struttura del tipo prefabbricato in cls armato, composta da travi e pilastri, e da pannellature di tamponamento in cls armato. Le coperture hanno una struttura costituita da travi impalcato in cls intervallati da shed che consentono l'ingresso della luce solare nelle aree produttive sottostanti. Questo primo locale è connesso ad un secondo locale produttivo sempre di forma rettangolare e costruito con le medesime tecnologie costruttive del primo locale precedentemente descritto. Il secondo locale ha delle dimensioni interne di circa 25.00m x 8.25m x 5.30m di altezza. Questo settore è adibito allo scarico e carico dei cereali; a tal fine è presente una fossa sotto il pavimento con grigliato per lo scarico dei cereali, abbinati ad un complesso di filtri per le polveri dei cereali (Figura 20).

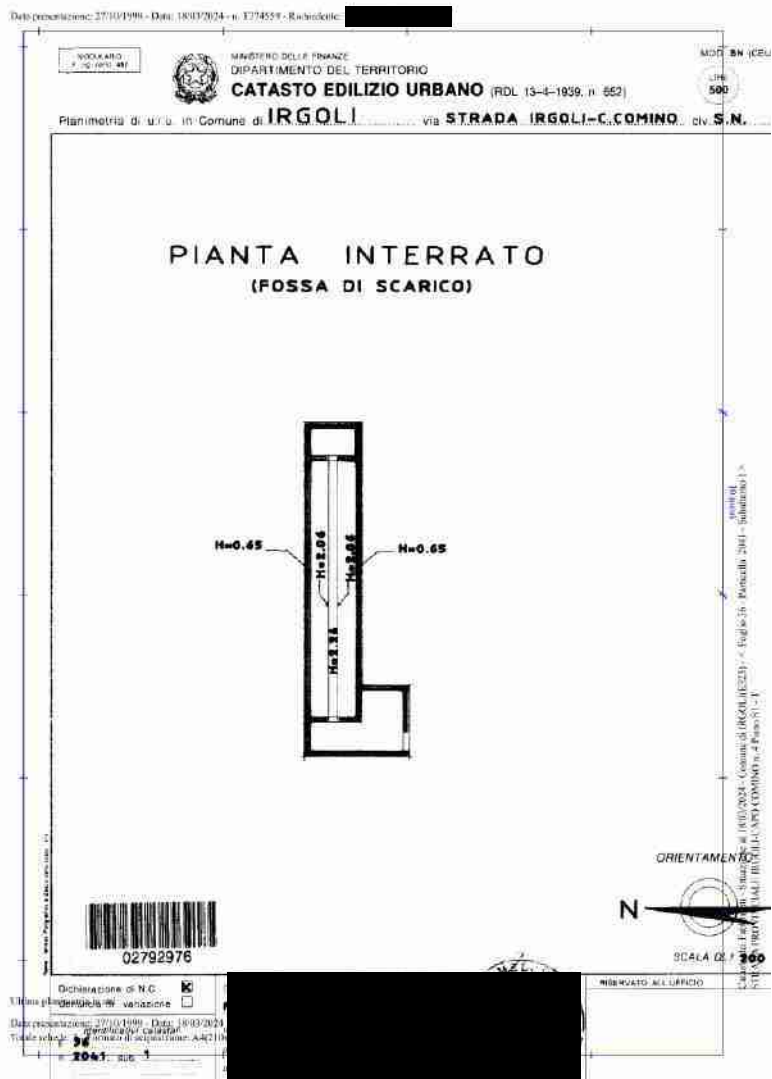


Figura 19\_planimetria catastale del f.36 p.Ila 2041 sub.1/parte (fossa di scarico)

Il tutto è collegato ad un sistema di aspirazione e trasporto dei cereali verso il piazzale retrostante nel quale sono stati allestiti dei silos per lo stoccaggio. In questo ambiente è anche presente un trabatto posto su un castelletto metallico disposto lateralmente ai filtri ed agli aspiratori. Il locale è stato concepito per essere porticato e aperto su due lati al confine con l'area silos e nel lato terminale di fondo. Al momento del sopralluogo tali parti porticate erano delimitate con pannellature in lastre di vetroresina, ancorate ad un telaio metallico a sua volta ancorato alle strutture portanti del fabbricato. Queste delimitazioni sono facilmente removibili; il costo di rimozione e smaltimento può essere quantificato in circa 20.00€ x mq; le superfici considerate sono pari a 32.00 m x 5m di altezza = 160.00mq. Il costo di rimozione e conferimento a discarica è pari a: 160.00 mq x 20.00 € mq = **3.200,00€**. Tale costo verrà portato in detrazione dal valore di stima del bene quale particolarità. Il locale di carico e scarico è dotato di un ingresso/uscita nella parte di fondo, concepito per il transito di camion di grandi dimensioni. Si mette in evidenza che il subalterno n.3 che rappresenta l'area scoperta contenente i silos ed in parte le aree di accesso al locale di carico e scarico, confina con il mappale 1727, intestato al Demanio Dello Stato (Atto del 06/12/1996 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NUORO (NU) Repertorio n. 204515 - UR Sede NUORO (NU) Registrazione n.4 registrato in data 16/12/1996 - Voltura n.1167.2/1997-Pratica n. NU0091732 in atti dal 07/06/2004); il mappale 1727 confina, ad est, con i mappali 1728, 1795 e 1796, intestati catastalmente come segue:

Dati della richiesta	Comune di IRGOLI (Codice:E323)		
Catasto Terreni	Provincia di NUORO		
	Foglio: 36 Particella: 1728		
<b>INTESTATI</b>			
1			(30) Usufruttuario parziale
2			(3) Comproprietario
3			(3) Comproprietario

Figura 20\_Estratto della visura al nct f.36 mappale 1728

Dati della richiesta	Comune di IRGOLI (Codice:E323)		
Catasto Terreni	Provincia di NUORO		
	Foglio: 36 Particella: 1795		
<b>INTESTATI</b>			
1			(30) Usufruttuario parziale
2			(3) Comproprietario
3			(3) Comproprietario

Figura 21\_Estratto della visura al nct f.36 mappale 1795

Dati della richiesta	Comune di IRGOLI (Codice:E323)		
Catasto Terreni	Provincia di NUORO		
	Foglio: 36 Particella: 1796		
<b>INTESTATI</b>			
1			(30) Usufruttuario parziale
2			(3) Comproprietario
3			(3) Comproprietario

Figura 22\_Estratto della visura al nct f.36 mappale 1796

**Questi beni non fanno parte dell'elenco dei beni attribuiti al "Omissis" in fase di costituzione della società nel 2004.** Sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sembrerebbe che

tali aree siano state comunque usate per attività legate all'opificio nel corso del tempo, infatti durante i sopralluoghi, su tali aree, erano presenti due camion ed un furgone intestati alla ditta in liquidazione. I mappali 1717, 1728 e 1795, collegano l'ingresso secondario dell'opificio al piazzale adibito a parcheggi, e quindi alla Strada Sp25 Irgoli-Onifai; sui mappali 1727 e 1795 è presente un cancello di grandi dimensioni, che consente l'accesso e l'uscita dei mezzi dall'opificio verso la Sp25, e viceversa. E' probabile che per anni i mezzi di carico e scarico abbiano transitato, da e per l'area di scarico e carico dell'opificio, impiegando questo percorso. **Di fatto questo percorso prevede il transito su aree, in parte del Demanio Dello Stato, che non sono inserite tra i beni di proprietà del "Omissis". L'accesso all'opificio, in caso di vendita, avverrebbe esclusivamente attraverso il mappale 2041 sub.3 intestato alla ditta in liquidazione, e sub.4 intestato al sig. "Omissis", se assoggettato a servitù di passaggio, elettrodotto, acquedotto. Un eventuale richiesta di passaggio nelle aree precedentemente descritte, dovrà essere fatta a cura e spese di un futuro acquirente del complesso produttivo, direttamente ai soggetti proprietari delle aree.**



Figura 23\_Estratto di mappa (mappali percorsi in celeste)



Figura 24\_Vista delle aree non intestate alla società in liquidazione, ma da questa occupate nel tempo.



Figura 25\_Vista delle aree non intestate alla società in liquidazione, ma da questa occupate nel tempo.

Nel piazzale d'ingresso all'opificio con accesso dalla SP72 Irgoli-Capo Comino, è presente anche il locale adibito a **stazione di pompaggio** dell'impianto antincendi. Si fa presente che questo piccolo fabbricato tecnico è rappresentato catastalmente come subalterno 1/parte, ed è circondato dalle aree esterne scoperte indicate con il sub.4, **non conferite in società**. Di fatto la stazione di pompaggio per poter essere raggiunta ed essere funzionale, necessita della costituzione della servitù di passaggio, elettrodotto e acquedotto, precedentemente meglio descritta. Infatti, analizzando il progetto allegato alla Sanatoria Edilizia n.31 del 13/12/1999, ed il progetto antincendi **prot.8041/362 del 16/01/1999**, si può facilmente verificare che questa stazione di pompaggio è funzionale tanto all'opificio edificato sul mappale 2041, quanto all'opificio edificato sul mappale 2506. Le tubazioni dell'impianto idrico ed antincendi e quelle elettriche transitano al di sotto del mappale 2041 subalterno n.1,2,3,4, della Sp75 Irgoli-Capo Comino, e del mappale 2506 sub.1. La cabina Enel che alimenta tutti e due i complessi produttivi è posizionata al di sopra del mappale 2506, e da questa di ripartiscono le tubazioni elettriche che vanno ad alimentare tutti gli opifici, compresa la stazione di pompaggio antincendi. La stazione di pompaggio antincendi è stata realizzata in muratura, con copertura piana, ed è dotata di una porta metallica di accesso posta frontalmente, e di un foro finestra con griglia metallica nel retro, per la ventilazione. Le dimensioni in pianta sono di circa 4.25m x 2.90m x 2.65m di altezza. Lateralmente e posteriormente a questo manufatto sono state edificate due cisterne d'acqua in calcestruzzo armato. Questo manufatto era stato edificato con la Concessione edilizia n.32 del 15/12/1997, e poi è stato inserito nella sanatoria edilizia n.31 del 1999. All'interno della stazione di pompaggio è presente un quadro elettrico di alimentazione, due quadri di comando, una motopompa diesel ad alimentazione automatica dotata di batteria di avvio, e collegata ai depositi d'acqua adiacenti.

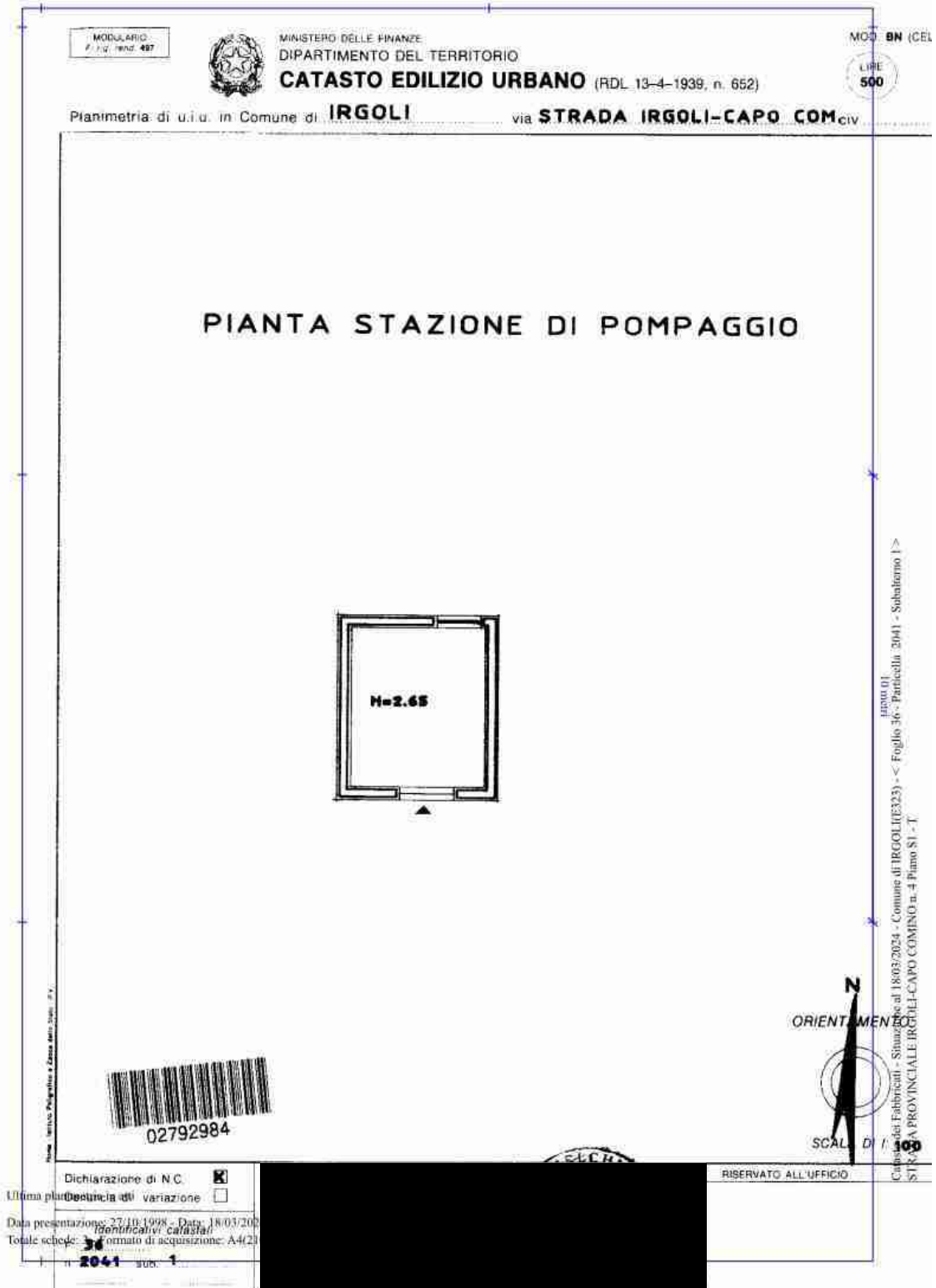


Figura 26 \_planimetria catastale del f.36 p.Ila 2041 sub.1/parte (stazione di pompaggio antincendio)

- B) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al **NCEU al f.36 pIla 2041 sub 2**, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al [REDACTED] "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);

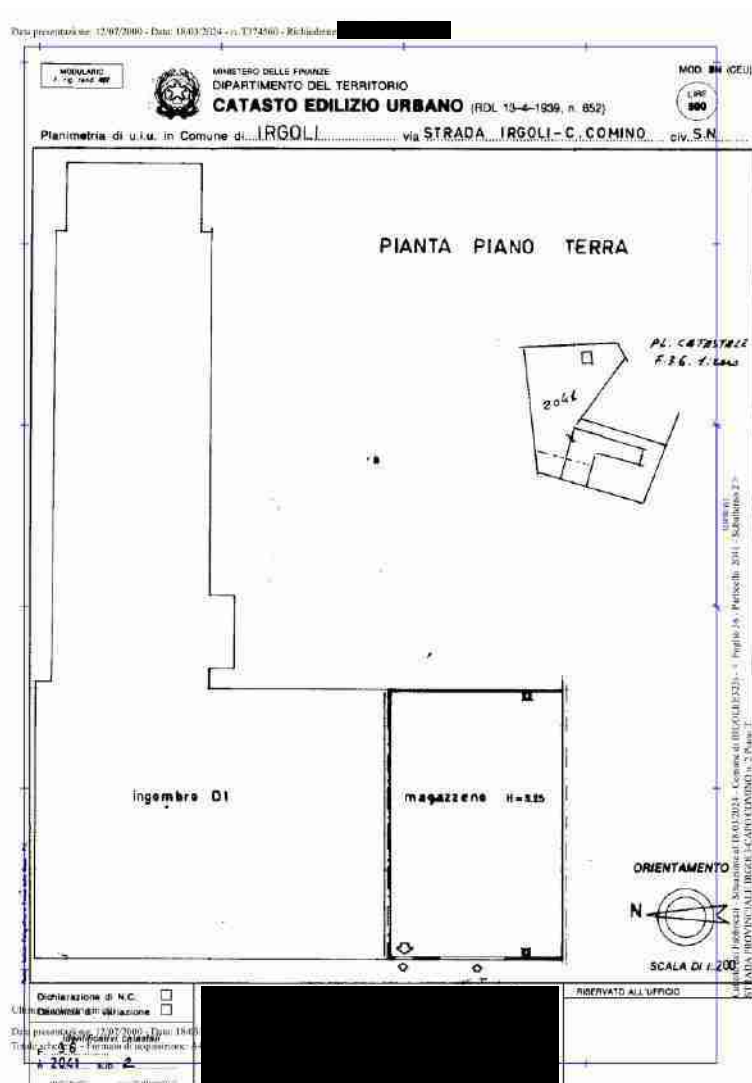


Figura 27 \_planimetria catastale del f.36 p.lla 2041 sub.2 (magazzino)

Il locale adibito alla produzione confina con un locale magazzino realizzato con le medesime tecnologie costruttive adottate per il resto dell’opificio. Si tratta di un ambiente rettangolare delle dimensioni planimetriche pari a circa 14.80m x 9.50m x 5.25m di altezza. Il magazzino è accessibile dal piazzale antistante (sub.4-non conferito in società), attraverso un portellone metallico di grandi dimensioni, e un’uscita di sicurezza. Il magazzino confina inoltre con il piazzale dei silos, nel lato di fondo, e con un locale commerciale intestato alla società “Omissis”, estranea alla LG 01/24, lungo il lato destro d’ingresso. Questo locale è attualmente dato in locazione alla società “Omissis”, con un canone annuo di 2.160,00€ pari a 180,00€ mensili, come da “scrittura privata avente contratto di locazione commerciale” stipulato in data 15 marzo 2018 e registrato in data 20/03/2018 con serie 3T num.000833. La locazione ha avuto inizio in data 15/03/2018 e fine in data 14/03/2024. In occasione dei rilievi in sito è stata riscontrata la presenza di una porta interna di collegamento tra il locale magazzino e l’attività commerciale confinante, intestata alla ditta che ha in locazione il locale magazzino. Questa apertura collega di fatto due unità produttive intestate a ditte differenti; questo varco non è indicato nel progetto di Sanatoria Edilizia n.31 del 13/12/1999, pertanto rappresenta una difformità planimetrica interna. I costi di chiusura del varco

e ripristino dello stato di progetto sono quantificabili in **1.500,00€**, che verranno portati in detrazione dal valore di stima quali particolarità.

**C) Bene comune non censibile**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, pt, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub.3** (piattaforma in cemento armato per il posizionamento dei silos);

L'area che confina con il locale adibito alla produzione, con quello adibito al carico e scarico e con il locale magazzino, è costituita da un piazzale con soletta in calcestruzzo armato (dim.20.00m circa x 29.00m circa), predisposta per l'alloggiamento dei silos di stoccaggio dei cereali. In tale settore sono attualmente presenti: n.5 silos metallici del diametro di 8200mm, n.4 silos del diametro di 4000mm, i semicorni da farina, del diametro di 2500mm, il complesso di trasportatori a catena necessari a portare i cereali dalla fossa di scarico direttamente verso i silos; è presente anche un'area d'angolo per i compressori d'aria e relativa bombola di stoccaggio. Questo impianto produttivo, nel suo insieme, è stato finanziato con la Legge Regionale n.15, tra l'anno 1999 e l'anno 2000. Analizzando la Concessione edilizia in sanatoria n.31 del 13/12/1999, ultima pratica disponibile presso gli uffici comunali di Irgoli, è possibile vedere che nel piazzale erano stati indicati n.8 silos di dimensioni assimilabili ai 5 silos di grandi dimensioni oggi esistenti. I quattro Silos da 4000mm di diametro e i semicorni da farina oggi presenti, non erano stati indicati nelle planimetrie allegate alla sanatoria. Stesso dicasi per un'ulteriore silos da circa 200qli, disposto nel piazzale antistante il locale adibito alla produzione. Questi elementi metallici, sulla base delle sole documentazioni disponibili presso gli uffici tecnici, risulterebbero essere difformi dalla citata sanatoria edilizia. Si stima che una pratica di sanatoria di tutte le difformità riscontrate, comprensiva delle sanzioni amministrative, possa avere un costo di circa **10.000,00€**; tali costi verranno portati in detrazione dal valore di stima del complesso produttivo quali particolarità.

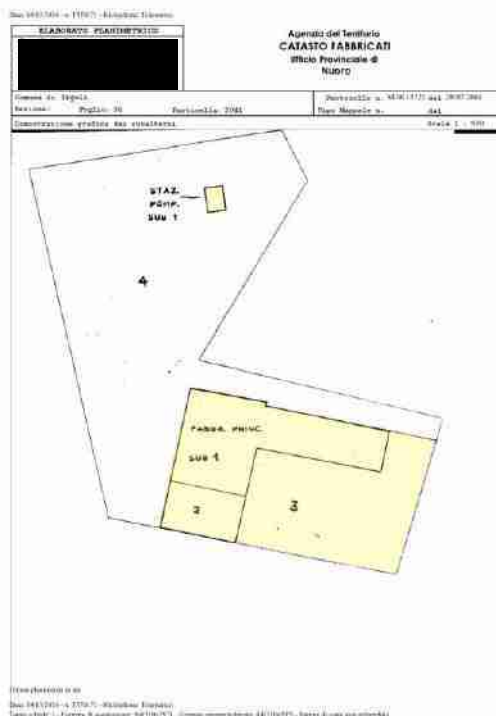


Figura 28\_planimetria catastale del f.36 p.lla 2041 sub.3 bcnc (dimostrazione grafica dei subalterni)



Figura 29 \_planimetria catastale del f.36 p.lla 2041\_ ente urbano

**D) Ente Urbano di 4052mq, identificato al nct al f.36 p.lla 2041 (per la quota parte dei sub.1+2+3).**

Relativamente all'ente urbano ossia all'area nella quale è stato edificato il complesso produttivo in trattazione, si farà riferimento all'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni, considerando nella stima i soli subalterni conferiti in società nel 2004 (p.lla 2041 sub.1+2+3); relativamente al subalterno 4, è stato già specificato che dovrà essere soggetto a servitù di passaggio, acquedotto, elettrodotto, a favore del complesso produttivo.

**Titoli di provenienza dell'opificio n.2 al foglio 36 mappale 2041:**

Il complesso produttivo n.2 è stato edificato al di sopra dell'area attualmente indicata al nct f.36 mappale 2041. Da un'attenta analisi di tipo ipotecario e catastale, risulta che tale mappale derivi per frazionamento dai mappali 1211,1228 del foglio 36, come di seguito riportato:

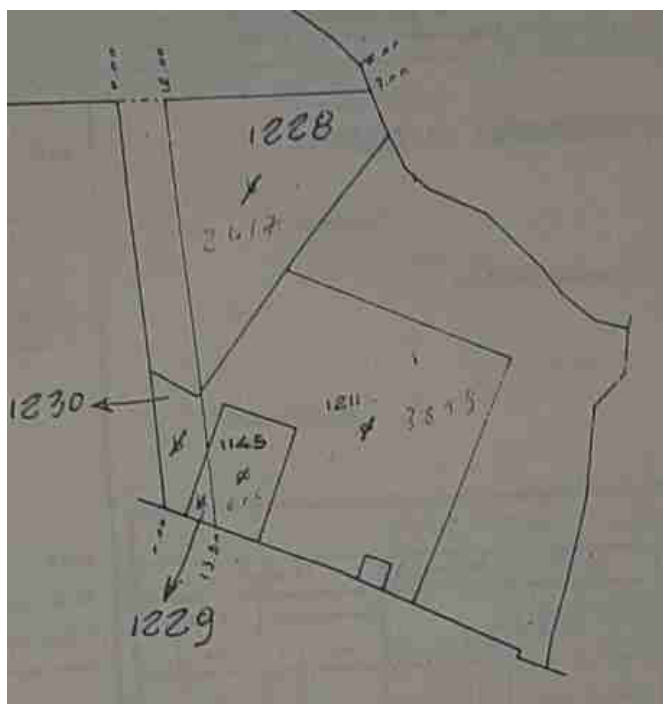


Figura 30\_ Estratto del tipo di frazionamento 1 del 16/06/1982

**DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO**

Comune di IRGOLI  
 Sez. Cens. di \_\_\_\_\_  
(quando abbia carattere separato)  
 Discretore (ogni Utile)

Provincia di NUORO

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento  
 redatto sull'estratto di mappa N. 17898 dell'anno 82

N. PROTOCOLLO TPD \_\_\_\_\_  
 DATA DI APPROVAZIONE 16/06/1982

Figura 31\_ Estratto del tipo di frazionamento 1 del 16/06/1982

Con la denuncia di cambiamento n.2033, presentata al catasto in data 17 luglio 1998 dal sig. "Omissis", si è proceduto a frazionare i mappali 1211,1228,435/b e 1791/b, fino ad ottenere il mappale 2041 di complessivi 4052mq, come di seguito riportato:

Comune di IRGOLI  
 Sez. censuaria \_\_\_\_\_  
solo in caso di cambio separato

17 LUG. 1998

**DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N° 2033 PRESENTATA IL**  
**A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 1° OTTOBRE 1969, N. 679.**

I sottoscritti possessori  
 \_\_\_\_\_ **(IRGOLI 23/04/1928)**  
(cognome, nome, luogo e data di nascita — ovvero ragione sociale — sesso e qualif. di possessori)

Figura 32\_ Denuncia di cambiamento n.2033 del 17/07/1998

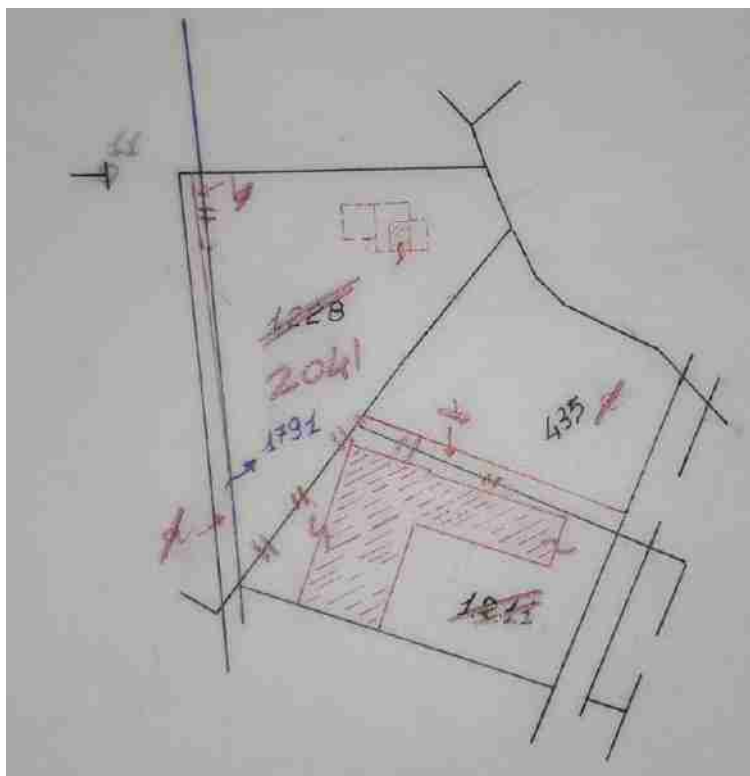


Figura 33\_ Denuncia di cambiamento n.2033 del 17/07/1998

Foglio	Particella	Superficie			Forma Lotto (cat.)	Fam. II	Indicazione della DITTA in Catasto Terreni
		Pa	A	SA			
36	3211	0	16	90	A	519	
36	435/b	0	15	59	A	PART1	AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI
36	1228	0	21	92	A	524	Lancia Guido
36	1291/b		11		A	524	per favore

(1) - Nel caso che la particella sia a "PARTITA", indicare "PART1".  
Nel caso siano stati di "Partita" "Completata", e "non completata" indicare "C.E.U." seguita da Fam. e DITTA di C.E.U.

**C - IDENTIFICATIVO ATTRIBUITO AI LOTTI**

Lotto	Foglio	particella	Superficie		
			Pa	A	SA
A	36	2061	0	40	52

Figura 34\_Denuncia di cambiamento n.2033 del 17/07/1998

E' stato rinvenuto l'atto pubblico di vendita rep.139124 del 2 luglio 1982, rogante Dott. [REDACTED] con il quale la "Omissis" con sede in Irgoli, Via Carmine Soro, 37, iscritta al Tribunale di Nuoro al n.1228 del registro società, acquistava dai signori "Omissis", [REDACTED] e Cabras Giorgia Natalia, i terreni edificabili in località Santa Maria, ricadenti in zona D (artigianale), distinti al catasto terreni al foglio 36 mappali: 1228 di 2417mq, 1145 di 563mq, 1211 di 3899mq. La compravendita è stata trascritta a Nuoro il giorno 26 luglio 1982 alla casella 4430 e articolo 3709. La "Omissis" aveva come amministratore unico il sig. "Omissis". La "Omissis" con Verbale di Assemblea Straordinaria a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data 05/02/1986, rep.146.926, cambiava nome in "Omissis". Tale atto è stato depositato presso il Tribunale di Nuoro in data 25/03/1986 con n.205 Reg. ord. e 1228 Reg. Soc.. Il sig. "Omissis", nell'anno 2004, alla presenza del notaio [REDACTED] provvedeva al Conferimento in Società; si costituiva la società denominata "Omissis" alla quale venivano attribuiti vari beni mobili ed immobili, tra i quali l'opificio indicato catastalmente al n. f.36 p.lla 2041 subalterni n.1,2,3, oggi oggetto di liquidazione giudiziale. La proprietà dei fabbricati oggi esistenti deriva per accessione, in quanto gli stessi sono stati edificati dal sig. "Omissis" sulle aree originariamente acquistate dalla società "Omissis" della quale era amministratore unico.

#### Valutazione degli immobili e criteri di stima adottati:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili costituenti l'opificio, locali di produzione, locale magazzino, area silos, locale pompe antincendio, si è proceduto con un'analisi di mercato finalizzata alla individuazione di beni simili recentemente compravenduti, al fine di poter procedere con il metodo di stima per "Comparazione Diretta". Non sono state rinvenute compravendite nell'arco degli ultimi 36mesi, relativamente ai beni simili siti nei fogli catastali di riferimento, ed in quelli limitrofi; non si rilevano offerte in vendita per beni simili nel territorio comunale di Irgoli. Per tali ragioni si è proceduto alla valutazione dei fabbricati, con il metodo dei

“Costi di Ricostruzione Deprezzati” (CRD). Tale metodo parte dall’assunto che il bene, nello stato in cui si trova, vale quanto costerebbe ricostruirlo ex novo secondo questa semplice formula: **VM = costo dell’area + (costo di costruzione a nuovo – deprezzamenti fisici, economici e funzionali, generatisi dalla sua nascita, e fino al momento della stima) + oneri di urbanizzazione + spese tecniche + utile del promotore**. A tal fine, si definisce “Vita Utile”, quell’arco temporale espresso in anni, durante il quale, l’immobile è in grado di assolvere efficacemente allo scopo per il quale è stato edificato; per vetustà si intende l’arco di tempo che decorre dalla sua edificazione, fino all’esaurimento della sua vita utile. All’inizio della vita utile la vetustà è minima, alla fine della vita utile la vetustà è massima. La vetustà di un immobile è legata quindi al concetto di obsolescenza fisica, funzionale e d economica.

**L'obsolescenza fisica** è derivata dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo, e da cause accidentali; la perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è destinato.

**L'obsolescenza funzionale** è legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza funzionale può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente.

**L'obsolescenza esterna o economica** è relativa alle condizioni esterne al fabbricato e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Si parte dall’analisi dei costi necessari, oggi, per edificare un immobile simile a quello esistente, come se quest’ultimo non vi fosse. Da un’analisi delle foto aeree storiche del 1998/1999, è possibile constatare che il complesso produttivo era ancora in corso di realizzazione, e non erano ancora stati installati i silos di stoccaggio dei cereali. Nella vista satellitare del 2003, il complesso produttivo appare essere stato completato. Dalla analisi delle pratiche edilizie, si rileva il progetto allegato alla Sanatoria Edilizia n.31 del 13/12/1999, ed il progetto antincendi **prot.8041/362 del 16/01/1999**. Verosimilmente il complesso produttivo è stato ultimato nell’anno 2000, e di conseguenza la sua vetustà è di circa 24 anni, a fronte di una vita utile media delle strutture portanti e delle strutture edilizie di 60 anni; per gli impianti si considera una vita utile di 30anni. Per la determinazione dei costi necessari alla edificazione ex novo di un fabbricato simile a quello esistente, adibito ad opificio, uffici e strutture annesse, nel Comune di Irgoli, in zona D, si è fatto riferimento ai costi medi elaborati dal “CRESME” nel 2024 (centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato: [www.cresme.it](http://www.cresme.it)), e ad analisi di mercato mirate. Secondo tali fonti, il costo di ricostruzione a nuovo di immobili simili, per tecnologia costruttiva e finiture, in tale zona, è di complessivi:

- Opifici: **350,00€/mq;**

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$$

Dove,

CC =costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$  = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base, è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

**Fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.);

**Fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

I deprezzamenti/obsolescenze, che può subire un immobile possono essere di tre tipi:

**Fisici= legati al passare del tempo;**

**Funzionali= legati al passare delle mode e/o della evoluzione tecnologica;**

**Economici= esterni al bene.**

Per i **deprezzamenti** è stato applicato il **metodo lineare**, che prevede l'applicazione della formula:  $C_{rd}(t) = C \cdot (1-t/n)$ , dove " $C_{rd}$ " è il costo di ricostruzione deprezzato, " $C$ " è il costo a nuovo, " $t$ " è la vetustà, e " $n$ " è la vita utile del bene; tale metodo considera quote di ammortamento costanti annue calcolate dividendo il costo a nuovo, al netto dell'eventuale ricavo di vendita (posto pari a zero), per il numero degli anni. Si riporta di seguito il grafico raffigurante l'andamento del deprezzamento secondo il metodo lineare.

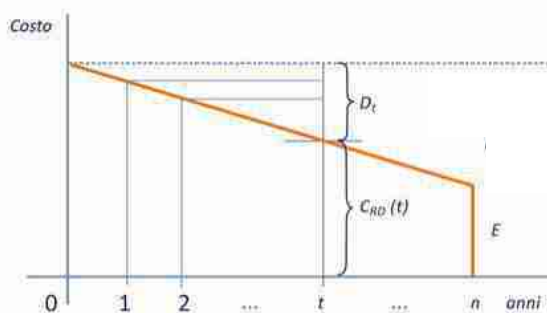


Figura 35-grafico deprezzamenti lineari (fonte: "Valutazione Immobiliare Standard" - prof. Marco Simonotti, anno 2015)

Si riporta di seguito la tabella di calcolo del Costo di Ricostruzione Deprezzato, in funzione della vita utile, di quella residua, e delle obsolescenze, calcolate con i criteri metodologici precedentemente descritti. Per la determinazione delle superfici metriche da porre a base della stima, si è fatto riferimento alla **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, ossia a quella misurata esternamente all'immobile, e comprendente lo spessore esterno delle murature libere al 100%, e di quelle confinanti con eventuali altri eventuali fabbricati al 50%. Si riporta di seguito una tabella

di calcolo con la stima dell'opificio mediante il criterio del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD). Ai fini della valutazione sono stati considerati inoltre i seguenti parametri:

- E. Valore dell'area edificata pari a 40,00€/mq (da analisi di mercato);
- F. Oneri di urbanizzazione pari al 7% del costo di costruzione;
- G. Spese tecniche pari al 8% del costo di costruzione;
- H. Utili del promotore pari al 10% del costo di costruzione.

Il valore di mercato dei beni che fanno parte del complesso produttivo, sarà dato dalla somma dei valori di mercato delle parti produttive, degli uffici e dell'abitazione del custode, con le relative aree di pertinenza, calcolati con i criteri di seguito esposti:

**VM = Valore dell'area edificata + (costo di costruzione a nuovo – deprezzamenti) + oneri di urbanizzazione + spese tecniche + utili del promotore.**

Relativamente al costo dell'area edificata indicata con il mappale 2041 sub.1,2,3, di complessivi 1307mq circa, è stato dato un valore pari a: 1307mq x 40,00€/mq= 52.280,00€. Si rammenta che l'area edificata ha un valore che è pari a quello dell'area edificabile, ossia come se fosse libera da costruzioni e pronta all'edificazione, detratti i costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica degli immobili esistenti. Il costo al mq dell'area edificata è pertanto inferiore a quello dell'area edificabile.

Ai fini della stima della parte produttiva, dell'area silos e della stazione di pompaggio antincendi, si assume di attribuire l'area edificata come segue:

- Quota parte area edificata relativa opificio = 1115,00mq
- Quota parte area edificata relativa locale magazzino= 149,00mq
- Quota parte dell'area edificata relativa alla stazione di pompaggio antincendi e cisterne = 43,00mq.

#### Stima dell'Opificio:

- Costo di ricostruzione a nuovo dell'opificio = 215.600,00€
- Costo di ricostruzione deprezzato opificio = 119.382,03€

SUPERFICIE ESTERNA LORDA OPIFICIO N.02				
N.	DESCRIZIONE	SEL	IM%	SUP.
1	OPIFICIO SUB 1/PARTE	297	100%	297
2	TETTOIA RETROSTANTE SUB.1/PARTE	216	50%	108
4	AREA SILOS SUB. 3	603	35%	211,05
<b>TOT SUPERFICI RAGGUAGLIATE MQ</b>				<b>616,05</b>

Figura 36\_Schema riassuntivo del calcolo delle superfici commerciali dell'opificio (Superfici esterne lorde)

CRD - Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche (costruzione ultimata nel 1980)							
Costo di costruzione unitario		350,000	€/mq				
Superficie totale		616,000	mq				
Superficie parametrica		616,000	mq				
Costo di costruzione a nuovo		215.600,00					
componenti edili	incidenze	costi a nuovo	vita	vetustà	metodo	deprezzamento	CRD
edilizia (2000>2024)	49,92%	107.627,52	60	24	LINEARE	-43.051,01	64.576,51
strutture (2000>2024)	38,51%	83.027,56	60	24	LINEARE	-33.211,02	49.816,54
impianti elettrici (2000>2024)	3,55%	7.653,80	30	24	LINEARE	-6.123,04	1.530,76
altri impianti(2000>2024)	8,02%	17.291,12	30	24	LINEARE	-13.832,90	3.458,22
	100%	215.600,00				-96.217,97	119.382,03

Figura 37\_Costo dell'opificio a nuovo e con deprezzamenti

I	Costo dell'area	1115,00	€ 40,00	€ 44.600,00
II	Oneri di urbanizzazione	€ 215.600,00	7%	€ 15.092,00
III	Spese tecniche	€ 215.600,00	8%	€ 17.248,00
IV	Utili del promotore	€ 215.600,00	10%	€ 21.560,00

Figura 38\_Calcolo dei costi relativi alla parte produttiva

Valore di Mercato (parte produttiva) = 44.600,00€ + (215.600,00€ - 96.217,97€) + 15.092,00€ + 17.248,00€ + 21.560,00€ = **217.882,03€**

La porzione di area identificata con il foglio 36 p.lla 2041 sub.3, è caratterizzata dalla presenza della piattaforma dei Silos, finanziata con la LR 15; si tratta di un piazzale realizzato in cemento armato calcolato per resistere opportunamente a carichi statici di carattere industriale. E' stato calcolato il valore attuale di tale opera partendo dal valore storico, considerando i deprezzamenti lineari dall'edificazione ad oggi. Tale valore di mercato rappresenta un incremento di valore del subalterno n.3 (sola area), in considerazione delle migliorie apportate all'area per assolvere ai fini legati alla produzione. Il valore di stima di tale migliorie è stato determinato in 44.000,00€ come segue.

Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$
1999	2024	25	50	25	50,00%	
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.41	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
PIATTAFORMA SILOS LR 15	€ 88.501,18	50	25	LINEARE	-44.250,59	44.250,59

Figura 39\_Valore della piattaforma silos

Il valore delle migliorie verrà quindi sommato a quello della parte produttiva precedentemente determinato come segue:

Il Valore di Mercato (parte produttiva) + piattaforma per silos = 217.882,03€ + 44.000,00€ = **261.882,03€.**

Il locale pompe antincendio e delle attrezzature in esso contenute, è ad uso comune dell'opificio n.1, dell'opificio n.2 e del locale magazzino. Ai fini della presente stima, il valore del locale pompe antincendio, di complessivi 11.000,00€ (stima a pag.38/39), verrà attribuito per 1/3 al valore degli immobili; stesso dicasi per il valore delle attrezzature in esso contenute, pari a 4.000,00€, che verranno attribuite altresì per 1/3 agli immobili. Il valore delle attrezzature è riportato nella tabella che segue.

Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	
1999	2024	25	35	10	28,57%	

$$C_t = C \times \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.51	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
STAZIONE ANTINCENDIO LR15	€ 14.216,67	35	25	LINEARE	-10.154,76	4.061,91

Figura 40\_valore delle attrezzature contenute nella sala antincendio

Il Valore di Mercato (parte produttiva) + Piattaforma per silos + 1/3 locale pompe antincendio + 1/3 attrezzature locale pompe antincendio = 261.882,03€ + (11.000,00€/3) + (4.000,00€/3) = **266.882,03€.**

Da tale valore di stima dovranno essere detratti i costi relativi alle particolarità precedentemente calcolate, per complessivi **13.200,00€** (rimozione pannellature in vetroresina e costi di sanatoria dei silos), come segue:

$$266.882,03€ - 13.200,00€ = \mathbf{253.682,03€}$$

**In cifre tonde: 254.000,00€ (DUECENTOCINQUANTAQUATTROMILAEUROZEROCENTESIMI)**

Il valore di stima al metro quadrato è pari a: 254.000,00€/616,05mq = **412,30€/mq**

**Stima del locale magazzino:**

- Costo di ricostruzione a nuovo del locale magazzino = 51.800,00€
- Costo di ricostruzione deprezzato del locale magazzino = 28.682,70€



SUPERFICIE ESTERNA LORDA LOCALE MAGAZZINO				
N.	DESCRIZIONE	SEL	IM%	SUP.
5	LOCALE MAGAZZINO SUB.2	148	100%	148
TOT SUPERFICI RAGGUAGLIATE MQ				148

Figura 41\_Schema riassuntivo del calcolo delle superfici commerciali del locale magazzino (Superfici esterne lorde)

CRD - Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche (costruzione ultimata nel 1980)							
Costo di costruzione unitario		350,000	€/mq				
Superficie totale		148,000	mq				
Superficie parametrica		148,000	mq				
Costo di costruzione a nuovo		51.800,00	I				
componenti edili	incidenze	costi a nuovo	vita	vetustà	metodo	deprezzamento	CRD
edilizia (2000>2024)	49,92%	25.858,56	60	24	LINEARE	-10.343,42	15.515,14
strutture (2000>2024)	38,51%	19.948,18	60	24	LINEARE	-7.979,27	11.968,91
impianti elettrici (2000>2024)	3,55%	1.838,90	30	24	LINEARE	-1.471,12	367,78
altri impianti(2000>2024)	8,02%	4.154,36	30	24	LINEARE	-3.323,49	830,87
	100%	51.800,00				-23.117,30	28.682,70

Figura 42\_Costo di ricostruzione degli uffici al piano terra a nuovo e con deprezzamenti

I	Costo dell'area	148,00	€ 40,00	€ 5.920,00
II	Oneri di urbanizzazione	€ 51.800,00	7%	€ 3.626,00
III	Spese tecniche	€ 51.800,00	8%	€ 4.144,00
IV	Utili del promotore	€ 51.800,00	10%	€ 5.180,00

Figura 43\_Calcolo dei costi relativi al locale magazzino

Valore di Mercato (locale magazzino) = 5.920,00€ + (51.800,00€ - 23.117,30€) + 3.626,00€ + 4.144,00€ + 5.180,00€ = **47.552,70€**

Si somma al valore di mercato del locale magazzino la quota parte di 1/3 del valore del locale pompe antincendio e la quota di 1/3 delle attrezzature in esso contenute come segue:

Valore di Mercato (locale magazzino + 1/3 locale pompe antincendio + 1/3 attrezzature locale pompe antincendio)= 47.552,70€ + (11.000,00€/3) + (4.000,00€/3) = **52.552,70€**

Da tale valore di stima dovranno essere detratti i costi relativi alle particolarità precedentemente calcolate, per complessivi **1.500,00€** (chiusura del varco murario con altra struttura commerciale di ditta confinante)

$$52.552,70€ - 1.500,00€ = 51.052,70€$$

**In cifre tonde: 51.000,00€ (CINQUANTUNOMILAEUROZEROCENTESIMI)**

Il valore di stima al metro quadrato è pari a: 51.000,00€/148,00mq= **344,59€/mq**

### Stima del locale pompe antincendio:

Per la realizzazione del locale pompe, trattandosi di una edilizia semplice, si stima un costo di costruzione di 300,00€ x mq

- Costo di ricostruzione a nuovo del locale pompe = 11.220,00€
- Costo di ricostruzione deprezzato del locale pompe = 6.212,74€

SUPERFICIE ESTERNA LORDA LOCALE POMPE VVFF				
N.	DESCRIZIONE	SEL	IM%	SUP.
1	LOCALE POMPE+CISTERNE	15	100%	15
2	CISTERNE ESTERNE	28	80%	22,4
<b>TOT SUPERFICI RAGGUAGLIATE MQ</b>				<b>37,4</b>

Figura 44\_Schema riassuntivo del calcolo delle superfici commerciali della casa del custode (Superfici esterne lorde)

CRD - Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche (costruzione ultimata nel 1980)							
Costo di costruzione unitario	300,000	€/mq					
Superficie totale	37,400	mq					
Superficie parametrica	37,400	mq					
Costo di costruzione a nuovo	11.220,00						
componenti edili	incidenze	costi a nuovo	vita	vetustà	metodo	deprezzamento	CRD
edilizia (2000>2024)	49,92%	5.601,02	60	24	LINEARE	-2.240,41	3.360,61
strutture (2000>2024)	38,51%	4.320,82	60	24	LINEARE	-1.728,33	2.592,49
impianti elettrici (2000>2024)	3,55%	398,31	30	24	LINEARE	-318,65	79,66
altri impianti(2000>2024)	8,02%	899,84	30	24	LINEARE	-719,88	179,97
	100%	11.220,00				-5.007,26	6.212,74

Figura 45\_Costo di ricostruzione del locale pompe a nuovo e con deprezzamenti

I	Costo dell'area	43,00	€ 40,00	€ 1.720,00
II	Oneri di urbanizzazione	€ 11.220,00	7%	€ 785,40
III	Spese tecniche	€ 11.220,00	8%	€ 897,60
IV	Utili del promotore	€ 11.220,00	10%	€ 1.122,00

Figura 46\_Calcolo dei costi relativi al locale pompe

Valore di Mercato (Locale pompe) = 1.720,00€ + (11.220,00€ - 5.007,26€) + 785,40€ + 897,60€ + 1.122,00€ = **10.737,74€**

**In cifre tonde: 11.000,00€ (UNDICIMILAEUROZEROCENTESIMI)**

I valori di stima dell'intero complesso produttivo n.2, edificato sul foglio 36 mappale 2041 sub.1+2+3, sono così schematizzati:

- A. Il Valore di Mercato (parte produttiva) + Piattaforma per silos + 1/3 locale pompe antincendio + 1/3 attrezzature locale pompe antincendio – (particolarità riscontrate) = **254.000,00€.**
- B. Valore di mercato del locale magazzino + 1/3 locale pompe antincendio + 1/3 attrezzature locale pompe antincendio – (particolarità riscontrate) = **51.000,00€.**

Il valore di mercato complessivo dei beni al foglio 36 p.lla 2041 sub 1+2+3, è pari alla somma di A+B = 254.000,00€ + 51.000,00€ = **305.000,00€.**

Il valore di mercato dell'opificio e delle aree scoperte di diretta pertinenza allestite per lo stoccaggio delle materie prime (area silos), del locale magazzino, e del locale pompe antincendio e delle attrezzature in esso contenute, per le rispettive quote parte, nello stato attuale, è pari a:

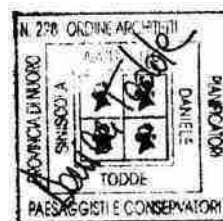
**305.000,00€. (TRECENTOCINQUEMILAEUROZEROCENTESIMI).**

### Conclusioni:

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi delucidazione e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Siniscola, 18.09.2024

Il Perito estimatore



DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041-PIATTAFORMA SILOS	SCHEDA	A
---------------	--	--------	---



**Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche**

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1999	2024	25	50	25	50,00%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.41	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
PIATTAFORMA SILOS LR 15	€ 88.501,18	50	25	LINEARE	-44.250,59	44.250,59

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 41**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NB	NB	NB	1999	€ 44.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

--

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: CENTRALE ANTINCENDIO LR15 - ANNO 1999	SCHEDA	B
---------------	---	--------	---



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

ELENCO CESPITI ANNO 2018: 51

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ND	ND	ND	1999	€ 4.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

### Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1999	2024	25	35	10	28,57%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.51	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
STAZIONE ANTINCENDIO LR15	€ 14.216,67	35	25	LINEARE	-10.154,76	4.061,91

## ALLEGATO N.2

Relazione di stima impianto fotovoltaico Nceu f.36 p.lla 2506  
sub 1+2;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Fallimento: "Omissis" n.1/2024)

**Giudice delegato:** Dott. [REDACTED]

**Curatore fallimentare:** Dott.ssa [REDACTED]

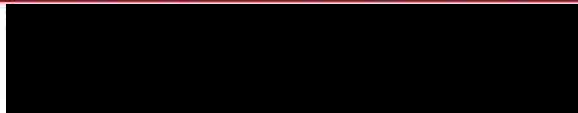
**Esperto nominato:** Arch. Daniele Todde

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI POTENZA 96.04KWp, INSTALLATO NEL "“OMISSIS”", SITO NEL COMUNE DI IRGOLI (NU), VIA C.SORO, IRGOLI (NU), E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

ALLEGATI:

- 1) Convenzione con Gse
- 2) Titoli edilizi

DANIELE TODDE  
Architetto



## PREMESSA:

La presente perizia di stima è finalizzata alla determinazione del valore attuale di un impianto fotovoltaico di 96.04Kwp, installato nel "Omissis", sito in Via C. Soro, a Irgoli (Nu), nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n.01\_2024 del Tribunale di Nuoro. L'impianto fotovoltaico rientra tra i beni ammortizzabili intestati alla società in liquidazione, come riportato nella scheda dei cespiti della società, anno 2018, al codice n.90, anno 2011. Il costo storico dell'impianto riportato nella scheda cespiti è pari a 258.832,47€. L'impianto è condotto dalla società in liquidazione. Al fine di procedere alla redazione della presente perizia di stima, lo scrivente perito ha provveduto a reperire ed analizzare tutta la documentazione disponibile ed utile alla valutazione economica, fornita dall'amministratore della società e/o prelevata dal sito del GSE. Sono stati effettuati alcuni sopralluoghi in sito, al fine di verificare la conformazione dell'impianto, lo stato di manutenzione ed avere quindi conoscenza dell'impianto nello stato attuale.

## CRITERIO DI STIMA

L'impianto è capace di produrre energia elettrica, e quindi redditi, pertanto la stima verrà sviluppata con il criterio della "Capitalizzazione Dei Redditi", considerando i flussi di cassa prodotti negli anni, attualizzati al momento della stima.

## LIMITI ED ASSUNZIONI DELL'INCARICO

La perizia di stima viene redatta in funzione della documentazione e delle informazioni messe a disposizione del perito stimatore, da parte della società in liquidazione che lo gestisce, nella figura dell'amministratore. I sopralluoghi in sito sono stati fatti allo scopo di prendere visione diretta dell'impianto; non sono state fatte verifiche strumentali sull'impianto. Le informazioni analizzate e prese in esame sono quelle estrapolate dalle documentazioni fornite al perito stimatore dall'amministratore del "Omissis", e da quanto presente nel sito del GSE, relativamente alla fornitura intestata alla ditta. Ogni ulteriore informazione non espressamente comunicata (es. mancato adempimento di obblighi di carattere normativo o amministrativo, eventuali verifiche e provvedimenti in corso da parte del GSE S.p.a.) esulano dalla presente relazione di perizia.

## TITOLI EDILIZI CHE ANNO AUTORIZZATO L'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO:

In data 12 settembre 2024 l'ufficio tecnico di Irgoli ha trasmesso le pratiche edilizie che hanno autorizzato l'installazione dell'impianto fotovoltaico; in modo particolare sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Conformità edilizia e urbanistica prot. 3848 del 22 luglio 2011, relativa alla DUAAP** per il Progetto di realizzazione di un impianto fotovoltaico connesso alla rete elettrica relativo al "Omissis", relativo alla pratica trasmessa in data 28/06/2011 con proto.3357, per un impianto della potenza pari a **86.48Kwp**;
- 2) **Conformità edilizia e urbanistica prot. 5279 del 13 ottobre 2011, relativa alla DUAAP** per il Progetto di realizzazione di un impianto fotovoltaico connesso alla rete elettrica (**Variante alla DUAAP del 23/06/2011 prot.3252**) relativo al "Omissis", inerente la pratica trasmessa in data 11/08/2011 con proto.4171, per un impianto della potenza pari a **95.88Kwp**.

## CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO

Da una analisi delle documentazioni tecniche di progetto visionate, e di quanto analizzato in sito, si fornisce di seguito una descrizione generale dell'impianto, nelle sue caratteristiche più importanti:

- Sito di installazione;
- Modalità di installazione;
- Orientamento dell'impianto;
- Potenza dell'impianto;
- Collegamento elettrico;
- Moduli fotovoltaici;
- Inverter;
- Sistema di monitoraggio.

## SITO DI INSTALLAZIONE

L'impianto fotovoltaico di cui trattasi è stato realizzato nell'anno 2012 sulle coperture di parte dello stabilimento, della tettoia laterale d'ingresso, e degli uffici/casa del custode, di proprietà della società "Omissis", edificati al di sopra dell'area distinta al Nct di Nuoro, comune censuario di Irgoli, F. 36 p.lla 2506 (Ente urbano di 2527mq), e distinti al Nceu con la p.lla 2506 sub.1, opificio di categoria D/1 al piano terra, e relativi uffici adiacenti e sub.2 abitazione del custode al primo piano, soprastanti gli uffici di cui al sub.1. Si riportano di seguito le planimetrie catastali e una vista satellitare dello stabilimento che ospita l'impianto fotovoltaico.



Figura 1\_Immagine satellitare dell'impianto estratta da Google Earth\_2024

In modo particolare l'impianto è suddiviso in tre campi, come indicato nella immagine che precede:

- **Campo n.1:** Copertura piana della casa del custode/uffici;

- **Campo n.2:** Copertura arcuata dell'opificio adibito alla trasformazione delle materie prime;
- **Campo n.3:** Falda inclinata della pensilina di copertura del portico laterale dell'opificio, adibita a transito dei mezzi per il carico e scarico delle materie prime e dei prodotti finiti.

### MODALITA' DI INSTALLAZIONE

**Il Campo n.1** dell'impianto fotovoltaico, è stato installato al di sopra del lastrico solare di copertura della casa del custode/uffici, ancorato ad un sistema di ripartizione costituito da travi a doppio "T" in metallo zincato a caldo, poggiate alla copertura piana con dei piedini metallici dotati di piastra circolare di base di ripartizione dei carichi, del tipo regolabile in altezza. I pannelli sono dotati di cornice metallica ancorata alla struttura sottostante con appositi dispositivi a piastra. Il sistema è posizionato in piano, parallelo alla copertura, e da essa distanziato di alcuni centimetri, al fine di consentire la ventilazione sottostante, il passaggio delle rastrelliere portacavi e per consentire l'ispezione e manutenzione periodica. Si denota che la copertura piana che ospita il Campo n.1 dell'impianto, non presenta protezioni contro la caduta dall'alto per gli operatori che dovessero operare in quota, ossia non esistono parapetti di protezione perimetrale della copertura; questo impone particolare cautela in fase di manutenzione di tale porzione d'impianto, e la dotazione obbligatoria di "linee vita" al fine di assicurare gli operatori che operano. Si evidenzia che l'installazione in piano dei pannelli, ossia l'assenza di inclinazione sufficiente, comporta il ristagno delle acque di pioggia, con possibili accumuli di polveri e ulteriori detriti, trasportati in occasione di piogge cariche di polveri desertiche; questo espone l'impianto ad una manutenzione e pulizia più frequenti. L'acqua di pioggia, o di condensa notturna, tendono a ristagnare sui pannelli, ed a gelare nelle condizioni di temperature pari o inferiori allo zero termico.

**Il Campo n.2** è stato installato al di sopra della copertura arcuata dello stabilimento di produzione del [REDACTED] la copertura dello stabilimento è costituita da travi arcuate in metallo, del tipo a traliccio, poggianti sulle pilastrature e travature delle murature laterali; le arcate sono collegate da correnti metallici, a loro volta sormontati da pannelli termoisolanti del tipo "Iso-Tp". I pannelli fotovoltaici seguono l'inclinazione dell'arcata della copertura, pertanto hanno inclinazione variabile; i moduli fotovoltaici sono stati ancorati alla copertura metallica con viterie e bullonerie. Le linee elettriche transitano in copertura all'interno di canalette passacavi del tipo metallico, anch'esse ancorate alla copertura.

**Il Campo n.3** è stato installato al di sopra della falda inclinata della pensilina laterale allo stabilimento. La pensilina ha una struttura costituita da travi metalliche scatolari e sistema di rinforzo sottostante a traliccio, sormontate da pannelli termoisolanti del tipo "Iso-Tp". I pannelli fotovoltaici sono ancorati alla copertura con viterie e bullonerie. Le linee elettriche transitano in copertura all'interno di canalette passacavi del tipo metallico, anch'esse ancorate alla copertura. I pannelli seguono la pendenza della copertura esistente.

### ORIENTAMENTO DELL'IMPIANTO

L'impianto presenta le seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 40°.4111 N

Longitudine: 9°.6317 E

Il **Campo 1**, in progetto, era composto da 8 stringhe per 11 moduli, ossia per complessivi 88 pannelli fotovoltaici; nello stato di fatto il campo 1 è composto realmente da **n.76 pannelli fotovoltaici** posizionati in piano ossia con Tilt 0°, con orientamento a sud-est.

Il **Campo 2** è posizionato sulla copertura arcuata dello stabilimento, ed è costituito da un settore orientato ad est composto da 7+7 stringhe da 10 moduli fotovoltaici, come anche dal settore orientato ad ovest, con inclinazione dei pannelli variabile e Tilt da 32° a 2° di progetto. Complessivamente sono stati rilevati **280 pannelli fotovoltaici**, come indicato nel progetto.

Il **Campo 3** indicato in progetto con 4 stringhe da 20 moduli fotovoltaici, di fatto è composto da 4 stringhe da 9 moduli fotovoltaici, per complessivi **36 moduli** presenti attualmente, posizionati secondo l'inclinazione della pensilina di copertura con un'inclinazione Tilt di 15° di progetto.

**Complessivamente l'impianto fotovoltaico esistente è composto da 392 pannelli fotovoltaici, contro i 408 pannelli indicati nel progetto approvato.**



Figura 2\_Immagine satellitare dell'impianto con orientamento rispetto all'asse nord-sud di 11°

## POTENZA DELL'IMPIANTO

L'impianto è composto da tre settori o sottocampi fotovoltaici, aventi le seguenti caratteristiche:

**Campo 1:** composto da n.76 moduli fotovoltaici da 1.62mq di superficie e 235w di potenza cadauno, per complessivi 123,12mq, per una potenza pari a 17.86 Kw e una produzione annua stimata di 22.185,85 Kwh;

**Campo 2:** composto da n.280 moduli fotovoltaici da 1.62mq di superficie e 235w di potenza cadauno, per complessivi 453,60mq, per una potenza pari a 65.80 Kw e una produzione annua stimata di 81.737,34 Kwh;

**Campo 3:** composto da n.36 moduli fotovoltaici da 1.62mq di superficie e 235w di potenza cadauno, per complessivi 58,32mq, per una potenza pari a 8.46 Kw e una produzione annua stimata di 10.509,08 Kwh.

Complessivamente l'impianto attuale ha una potenza complessiva pari a  $n.392 \cdot 235w = 92.12Kw$ . L'impianto ha una produzione di energia annua stimata pari a 112.092,26 KWh (equivalente a 1216,81KWh/KW) nell'attuale configurazione composta da n.392 moduli, a fronte di 116.667,46 KWh indicati in progetto nella configurazione prevista di n.408 pannelli, ossia 285,94KWh a pannello.

### COLLEGAMENTO ELETTRICO

L'impianto è collegato con il quadro elettrico generale dell'opificio, dal quale sono derivate le utenze elettriche presenti (luce, prese elettriche, macchinari, condizionamento). Parte della energia elettrica prodotta viene direttamente consumata dalle utenze dell'opificio; la parte in eccesso, rispetto gli auto consumi, viene ceduta alla rete elettrica nazionale.

### MODULI FOTOVOLTAICI

I pannelli fotovoltaici installati sono del tipo policristallino, con copertura superiore in vetro temprato, telaio in alluminio anodizzato. I tre campi fotovoltaici sono così composti:

**Campo 1:** composto da n.76 moduli fotovoltaici Istar Solar-IS4000p 238 (60 policristallino);

**Campo 2:** composto da n.280 moduli fotovoltaici Istar Solar-IS4000p 238 (60 policristallino);

**Campo 3:** composto da n.36 moduli fotovoltaici Istar Solar-IS4000p 238 (60 policristallino).

Si riportano di seguito le schede riassuntive delle caratteristiche principali dei pannelli che costituiscono i campi dell'impianto fotovoltaico.

**Campo 1:** n.6 stringhe da 11 moduli e n.1 stringa da 10 moduli, per complessivi 123,12mq;

**Campo 2:** n.(7x4) stringhe da 10 moduli cadauna, per complessivi 280 moduli e una superficie di 453,60mq;

**Campo 3:** 4 stringhe da 9 moduli cadauna, per complessivi 36 moduli e una superficie di 58,32mq.

### INVERTER

L'impianto fotovoltaico è attualmente costituito da n.9 inverter POWER-ONE - AURORA PVI-10.0-OUTD-IT installati all'esterno del fabbricato, nel prospetto posteriore del fabbricato, a parete, protetti da una pensilina in metallo zincato e lamiera di copertura. Si evidenzia che il progetto prevedeva n.10 inverter, e che in sede di sopralluogo un inverter appare mancante dalla sua originale sede di ancoraggio a parete.

**Tabella generatori/convertitori**

Marca	Modello	Matricola	Tipo (*)	Versione FW (*)	N. Poli	N. Unità	Potenza nominale unità di generazione (*)	cos φ nominale	Tensione nominale (*)	Icc/In (*)	X <sub>c</sub> (*)
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836012	STATICO	B.0.E.E	3P+N	1	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836013	STATICO	B.0.E.E	3P+N	2	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836014	STATICO	B.0.E.E	3P+N	3	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836015	STATICO	B.0.E.E	3P+N	4	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836027	STATICO	B.0.E.E	3P+N	5	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836030	STATICO	B.0.E.E	3P+N	6	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836031	STATICO	B.0.E.E	3P+N	7	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836032	STATICO	B.0.E.E	3P+N	8	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836033	STATICO	B.0.E.E	3P+N	9	10 kW	0.995	400 V	22/18	
PowerOne	ACROSS PVI 10.0 OUTPUT IT	836035	STATICO	B.0.E.E	3P+N	10	10 kW	0.995	400 V	22/18	

Figura 3\_ Tabella delle caratteristiche tecniche degli inverter di progetto

**SISTEMA DI MONITORAGGIO**

Il sistema fotovoltaico installato è dotato di contatore elettronico di prima generazione, in grado di far accedere utente in ogni momento alle informazioni di consumo e di:

- Verificare quanta energia è stata consumata e registrata dal contatore, suddivisa nelle diverse fasce orarie;
- Esaminare in dettaglio l'andamento dei consumi giornalieri;
- Conoscere l'effettiva potenza assorbita in ogni momento della giornata.

**SOPRALLUOGHI IN SITO**

Sono stati fatti alcuni sopralluoghi in sito al fine di verificare direttamente la conformazione, consistenza e stato di manutenzione dell'impianto fotovoltaico. In modo particolare, nei sopralluoghi del 22/03/2024 e del 27/03/2024, sono state scattate alcune immagini fotografiche e sono stati effettuati dei rilievi visivi e metrici, al fine di documentare meglio lo stato di fatto dell'impianto. Si riportano di seguito alcune immagini fotografiche che visualizzano l'impianto fotovoltaico, nelle sue parti costituenti, alla data dei sopralluoghi.

**MODULI FOTOVOLTAICI**

Si rappresenta di seguito la conformazione del **Campo fotovoltaico n.1**, installato sulla copertura piana della casa del custode/uffici.



Figura 4\_ Estratto satellitare d'inquadramento del campo fotovoltaico n.1



*Figura 5\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto e delle canalette passacavi*



*Figura 6\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto e delle canalette passacavi*

Le immagini evidenziano il ristagno delle acque piovane e delle polveri al di sopra dei pannelli a seguito delle piogge, a causa di una insufficiente e/o assente pendenza degli stessi. La copertura che ospita i pannelli del campo 1, è priva di protezioni di sicurezza perimetrali, per scongiurare le cadute dall'alto superiori ai due metri, previste dal Dlgs 81/2008 e ssmii. L'impermeabilizzazione della copertura è in cattivo stato di manutenzione, e nei locali sottostanti sono presenti segni di infiltrazione di acqua proveniente dal lastrico solare. L'accesso al campo 1 avviene attraverso il corpo scala posto a servizio della casa del custode, il cui accesso avviene al piano terra, nell'area antistante la pesa dei camion, lateralmente agli uffici, lato prospiciente la Strada Provinciale per Capo Comino. Le scale, dal piano terreno portano al primo piano, ossia alla casa del custode, e da qui procedono fino al lastrico solare di copertura, dove è presente un torrino di sbarco in quota, dotato di una porta che lo separa dal tetto. In copertura non esiste un percorso protetto che consenta agli operatori delle manutenzioni, di operare in sicurezza.

Si riportano di seguito alcune immagini del **Campo fotovoltaico n.2**, installato al di sopra della copertura metallica arcuata dello stabilimento di produzione.



*Figura 7\_Estratto satellitare d'inquadrimento del campo fotovoltaico n.2*



*Figura 8\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto e delle canalette passacavi*



*Figura 9\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto e delle canalette passacavi*



*Figura 10\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto*

I moduli fotovoltaici del campo 2, hanno una sufficiente pendenza per consentire il rapido deflusso delle acque di pioggia, consentendo un costante lavaggio dei pannelli. Tuttavia si denota l'assenza di un percorso protetto e sicuro da seguire in caso di manutenzione dell'impianto; non sono presenti parapetti di protezione, e tantomeno linee vita che consentano agli operatori di poter salire in quota e operare in sicurezza. La manutenzione dei pannelli, verosimilmente dovrà avvenire con autocestello a nolo, ove possibile, compatibilmente con lo sbraccio consentito dal mezzo, ed in funzione degli spazi di accesso e manovra dei mezzi.

Si riportano di seguito alcune immagini del **Campo fotovoltaico n.3**, installato al di sopra della copertura metallica inclinata posta a copertura del portico laterale dello stabilimento, lungo la Strada Provinciale per Capo Comino.



Figura 11\_Estratto satellitare d'inquadramento del campo fotovoltaico n.3



Figura 12\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto



*Figura 13\_Vista d'insieme dei pannelli fotovoltaici, delle strutture metalliche di supporto*

Da quanto è stato rilevato in sito, i pannelli hanno una sufficiente pendenza per consentire il rapido deflusso delle acque di pioggia, consentendo un costante lavaggio dei pannelli. Tuttavia si denota l'assenza di un percorso protetto e sicuro da seguire in caso di manutenzione dell'impianto; non sono presenti parapetti di protezione, e tantomeno linee vita che consentano agli operatori di poter salire in quota e operare in sicurezza. La manutenzione dei pannelli, verosimilmente dovrà avvenire con autocestello a nolo, ove possibile, compatibilmente con lo sbraccio consentito dal mezzo, ed in funzione degli spazi di accesso e manovra dei mezzi.

#### **AREA INVERTER E QUADRI ELETTRICI**

Come precedentemente descritto, gli inverter ed i quadri dell'impianto sono stati installati a parete, nel prospetto posteriore dello stabilimento, come riportato nelle immagini che seguono. Gli inverter, il contatore e il sistema di telegestione sono in buono stato di conservazione; i quadri presentano dei segni di corrosione a carico della struttura metallica, dove sono evidenti alcuni segni di ruggine a causa della esposizione prolungata agli agenti atmosferici, nonostante la presenza della pensilina di protezione posta in sommità.



*Figura 14\_Vista d'insieme degli inverter e dei quadri*



Figura 15\_Vista d'insieme degli inverter e dei quadri del 22/03/2024



Figura 16\_Vista dei quadri e contatori del 22/03/2024



Figura 17\_Vista dei quadri del 22/03/2024



Figura 18\_Dettaglio di un inverter Power-One



Figura 19: Dettaglio del contatore



Figura 20 \_Dettaglio del trasformatore



Figura 21\_Dettaglio del sistema di monitoraggio



Figura 22\_Dettaglio del sistema di monitoraggio

## CONVENZIONE SCAMBIO SUL POSTO

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente relazione di stima, è soggetto a cessione parziale dell'energia prodotta alla rete elettrica nazionale: l'energia necessaria alla produzione dello stabilimento, viene consumata in sito per alimentare le utenze dello stabilimento, mentre quella prodotta in eccesso viene ceduta alla rete elettrica nazionale e remunerata in base alle condizioni economiche previste per lo Scambio sul Posto, sottoscritte tra la società e il GSE. Analizzando la "Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica", ai sensi della deliberazione ARG/Elt n.74/08, numero pratica SPP00347892 del 04/08/2012, stipulata tra il "Omissis" e il gestore GSE S.p.a., si ha che:

- L'utente dello scambio esercisce l'impianto Fotovoltaico alimentato da Solare denominato "Omissis", ubicato nel Comune di Irgoli (Nu), di potenza pari a **96.04Kw**, identificato dal codice SAPR S\_IT001E00004586 e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E00004586.

Dalla lettura della "Convenzione n.N02I251587807 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare", ai sensi dell'art.7 del Dlgs 387/03 e del D.M. 5 maggio 2011, firmata in data 06/09/2012, si ha che:

- La domanda di ammissione alla tariffa incentivante, identificata con il n.759355, è pervenuta al GSE in data 10/07/2012, per l'impianto fotovoltaico, denominato "Omissis", di potenza nominale pari a 94.06Kw, **entrato in esercizio il 28/06/2012** e ubicato in Via C, Soro n.71, Comune di Irgoli (Nu), al quale è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati su edifici;
- L'impianto è escluso dai benefici di cui all'art.2, comma 1, lett. o) del Dlgs, 387/03, all'art.9, comma 1 del Dlgs 79/99 e del Dlgs 164/00;
- L'impianto non ha beneficiato delle detrazioni previste dall'art.1, comma 349, legge n.296/2006, per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione;
- La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, è pari a **0.2560€/KWh**, riconosciuto dal GSE e reso noto al Soggetto Responsabile con la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante;
- Il soggetto Responsabile deve consentire al GSE l'acquisizione in tempo reale, **tramite i sistemi di rilevazione e registrazione della fonte primaria nella sua totalità**, ove presenti, dei dati necessari al miglioramento della prevedibilità delle immissioni dell'energia elettrica, ai sensi dell'art.5 della delibera AEEG ARG/elt 4/10 ovvero consentire l'accesso all'impianto per l'installazione degli apparati e per l'implementazione dei sistemi funzionali all'acquisizione via satellite dei dati di potenza, energia e fonte primaria;
- Con riferimento agli impianti fotovoltaici di potenza superiore a 20 Kw, la misura dell'energia elettrica prodotta viene trasmessa con cadenza mensile al GSE dai gestori di rete o, in alternativa, dai Soggetti Responsabili che ne abbiano fatto esplicita richiesta. Per tale categoria d'impianti, a valle dell'aggiornamento normativo previsto dall'articolo 20, comma 1, lettera b)

del D.M. 5 maggio 2011, la misura dell'energia elettrica prodotta verrà trasmessa con cadenza mensile al GSE esclusivamente dai gestori di rete;

- La presente convenzione ha decorrenza dal 28/06/2012 e scadenza il 27/06/2032;

**PRODUZIONE IMPIANTO**

**Dati di irraggiamento solare:** La fonte primaria di energia solare è incerta e variabile, e la si può determinare solamente con rilevazioni statistiche; pertanto, ai fini della presente relazione di stima, si farà riferimento a pubblicazioni ufficiali con elaborazioni di dati rilevati nel lungo periodo, e l'elaborazione di medie statistiche catalogate per anni-tipo di riferimento.

**Stima dell'energia elettrica producibile:** A tal fine si è fatto espresso riferimento alla Norma UNI 10349 relativa alla radiazione solare giornaliera sul piano orizzontale espressa in kWh/mq delle provincie d'Italia, come di seguito riportato:

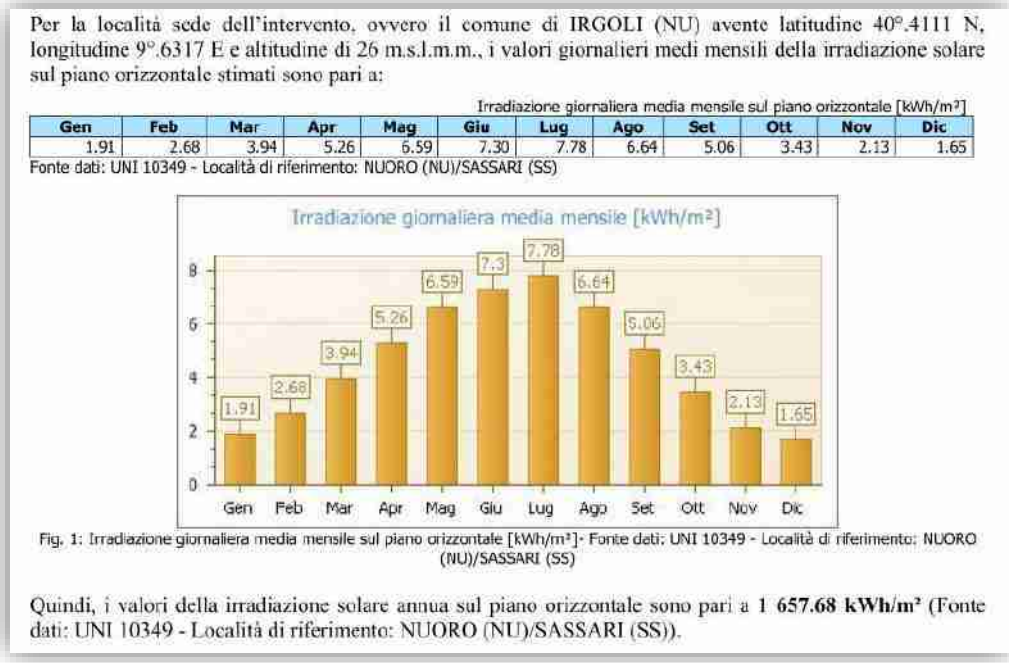


Figura 23\_Estratto dalla relazione tecnica di progetto del 2012 gentilmente fornita dall' ing. "Omissis"

Da un'analisi della relazione di calcolo allegata al progetto dell'impianto fotovoltaico in esame, redatta dall'"Omissis", si hanno i seguenti dati di sintesi circa le caratteristiche e potenza di progetto:

**Dati generali dell'impianto riportati nel progetto:**

- Latitudine: 40°.4111 N
- Longitudine: 9°.6317 E
- Altitudine: 26m
- Irradiazione solare annua sul piano orizzontale: 1 657.68 kWh/m²
- Coefficiente di ombreggiamento: 1.00
- Superficie totale dei moduli: 660,96mq
- Numero totale dei moduli: 408

Numero totale inverter: 10  
Energia totale annua: 116 667.46 kWh  
Potenza Totale: 95.880 kW  
Potenza fase L1: 31.960 kW  
Potenza fase L2: 31.960 kW  
Potenza fase L3: 31.960 kW  
Energia per Kw: 1 216.81 kWh/kW  
Bos: 74.97 %

L'energia totale annua prodotta dall'impianto è **116 667.46 kWh**, come indicato nella relazione di progetto a pagina 8.

*Nella relazione di progetto viene riportato quanto segue: "I moduli sono posizionati in tre gruppi principali: il I° su tetto piano con Tilt 0° e quindi parallelamente alla copertura; il II° sulla copertura a botte di una parte del capannone; il III° su falda inclinata di un'altra parte del capannone. Per la I° il campo si compone di 8 stringhe da 11 moduli posizionate in modo complanare alla copertura piana del capannone e con Tilt di 0°. Per la II° parte esposta ad Est sono previste 7+7 stringhe da 10 moduli, così come per la falda ad Ovest con Tilt che varia da 32° a 2°. Per la III° parte il campo si compone di 4 stringhe da 20 moduli posizionate in modo complanare alla copertura inclinata del capannone e con Tilt di 15°. Ciascuna delle stringhe risulterà sorretta da due profili trasversali in alluminio i quali, a loro volta, sono vincolati al supporto della copertura sottostante per mezzo di opportuni ganci, infilati fino al supporto del solaio di copertura".*

#### **Dati dell'impianto riconducibili alla reale situazione esistente al momento del sopralluogo:**

Latitudine: 40°.4111 N  
Longitudine: 9°.6317 E  
Altitudine: 26m  
Irradiazione solare annua sul piano orizzontale: 1657.68 kWh/m<sup>2</sup>  
Coefficiente di ombreggiamento: 1.00  
**Superficie totale dei moduli: 392 x 1.62mq= 635,04mq**  
**Numero totale dei moduli: 392 da 235w**  
**Numero totale inverter: 9 (realmente esistenti in sito)**  
**Energia totale annua: 112.092,26 KWh (392\*285,94KWh a pannello)**  
**Potenza Totale: (392moduli x 235w)= 92.120 kW**  
Energia per Kw: 1 216.81 kWh/kW  
Bos: 74.97 %

**ENERGIA PRODOTTA DALL'IMPIANTO - DATI STORICI DISPONIBILI ED ESTRATTI DAL PORTALE GSE NEL MESE DI SETTEMBRE 2024 (GIUGNO 2012-FEBBRAIO 2024)**

DATI STORICI DELLA PRODUZIONE DI ENERGIA ESTRATTI DAL PORTALE GSE: DA GIUGNO 2012 A FEBBRAIO 2024		
ANNO	PRODUZIONE IN KWh	KWh/96,04KWp
2012 (GIUGNO-DICEMBRE)	131152	1366
2013	240932	2509
2014	235202	2449
2015	206778	2153
2016	180817	1883
2017	157223	1637
2018	136918	1426
2019	136414	1420
2020	141796	1476
2021	126895	1321
2022	121313	1263
2023	133069	1386
2024 (GENNAIO-FEBBRAIO)	18741	195
PRODUZIONE MEDIA ANNUALE DI ENERGIA ELETTRICA IN KWh/KWp		1720

Figura 24\_ Tabella di sintesi dei dati GSE 2012-2024

Dall'analisi dei dati storici a partire dal giugno 2012 e fino al febbraio 2024, è stata rilevata una produzione media annuale pari a circa **1720 KWh/KWp**. La potenza d'impianto indicata in progetto era pari a 95,880Kw, mentre la potenza dell'impianto riportata nella convenzione stipulata con il GSE è pari a **96.04Kw**.

**Stima del valore di impianto:**

Per la stima dell'impianto fotovoltaico in esame verrà applicato il criterio di valutazione dei flussi di cassa negli anni, attualizzati ad oggi. Verranno stimati i flussi di cassa che l'impianto avrà nel periodo di riferimento, senza considerare oneri di tipo finanziario. Il periodo preso in considerazione è dal **22/03/2024 (data del primo sopralluogo in sito) al 27/06/2032 (data di scadenza della convenzione di Conto Energia)**. Si riporta di seguito una scheda riassuntiva dei flussi di cassa e dei parametri di stima impiegati per il calcolo del valore attuale dell'impianto, ed una descrizione della procedura seguita.

**Energia annua prodotta:**

E' stata fatta una stima dell'energia elettrica che l'impianto può produrre in base ai parametri generali che possiede, ai dati statistici di radiazione solare, alle coordinate geografiche dell'impianto, al suo orientamento, all'inclinazione dei pannelli fotovoltaici, alle perdite etc.; sono stati riportati i dati storici di energia prodotta data di inizio di funzionamento dell'impianto fino al febbraio del 2024, ultimo mese di produzione documentata nel sito del GSE al settembre 2024. Da un'analisi dei dati è stato riscontrato che l'energia elettrica annua prodotta dall'impianto, dal giugno 2012 al febbraio 2024, sia stata in media pari a 1720KWh/KWp. Nella tabella riportata con la figura 27), vengono riassunti i valori di produzione media di energia elettrica da parte dell'impianto di potenza pari a **96.04Kw** contrattuali, negli anni che vanno dal giugno 2012, al febbraio 2024, per 1720KWh/KWp. In tal modo è stato possibile calcolare l'andamento della produzione di energia annuale dell'impianto considerando le reali potenzialità dello stesso, sulla base dei dati rilevati periodicamente dal GSE. Il periodo considerato termina con l'estinzione del contratto di scambio sul

posto in data **27/06/2032**. Da un'analisi della produzione media annua, è stato riscontrato che il primo semestre di ogni anno (gennaio-giugno) incida sulla produzione annuale per circa il 51%. Per tale ragione, per l'anno 2031 è stata considerata una produzione del primo semestre al 51%. Si è considerato un calo delle prestazioni dell'impianto per decadimento delle prestazioni dei moduli fotovoltaici, nella misura del 0.8% annuo. **La produzione di energia dell'anno 2023 è stata pari a 133069KWh (dati estratti dal portale GSE)**. Il decadimento prestazionale di un impianto fotovoltaico oscilla mediamente tra 0.5% - 1% all'anno. Assumendo un decadimento annuo del 0.8%, si stima la produzione all'anno 2024 in complessivi 132004KWh.

#### **Conto energia:**

Il ricavo che deriva dal conto energia è ottenuto moltiplicando l'energia elettrica prodotta, espressa in KWh, per la tariffa incentivante di **0.2560€/KWh** riconosciuta all'impianto dal GSE e riportata nella convenzione.

#### **Vendita energia:**

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente relazione di stima, è soggetto a cessione parziale dell'energia prodotta alla rete elettrica nazionale: l'energia necessaria alla produzione dello stabilimento, viene consumata in sito per alimentare le utenze dello stabilimento, mentre quella prodotta in eccesso viene ceduta alla rete elettrica nazionale e remunerata in base alle condizioni economiche previste per lo Scambio sul Posto, sottoscritte tra la società e il GSE. L'Utente dello scambio esercisce l'impianto Fotovoltaico alimentato da Solare denominato "Omissis", ubicato nel Comune di IRGOLI(NU), di potenza pari a 96,04 kW, identificato dal codice SAPR S\_IT001E00004586 e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E00004586. Una delle condizioni necessarie ai fini dell'accesso al regime di Scambio sul Posto è che l'utente finale dello scambio (ossia colui che ne beneficerà) sia titolare del contratto di acquisto dell'energia elettrica prelevata (Delibera AEEG 612/2014/R/eel). In virtù delle considerazioni fatte, si può ipotizzare una cessione dell'impianto a società terza che gestirà il contratto relativo alle immissioni dell'energia alla rete elettrica nazionale, mentre l'energia prodotta e auto consumata dalle utenze elettriche di stabilimento, verrà remunerata tramite un accordo privato. Nella ipotesi descritta si rende necessario il passaggio dell'impianto fotovoltaico dal regime di Scambio sul Posto al regime di Ritiro Dedicato con applicazione dei prezzi minimi garantiti. A seguito di analisi di mercato si ipotizza un prezzo zonale medio di 0.025€/KWh. Si applica un tasso annuo di inflazione pari all'1.3% (settembre 2024). Si applica tale dato anche alla eventuale quota di energia prodotta e auto consumata dalle utenze dello stabilimento la quale, come descritto sopra, verrebbe remunerata con un accordo privato.

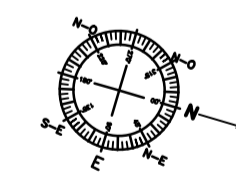
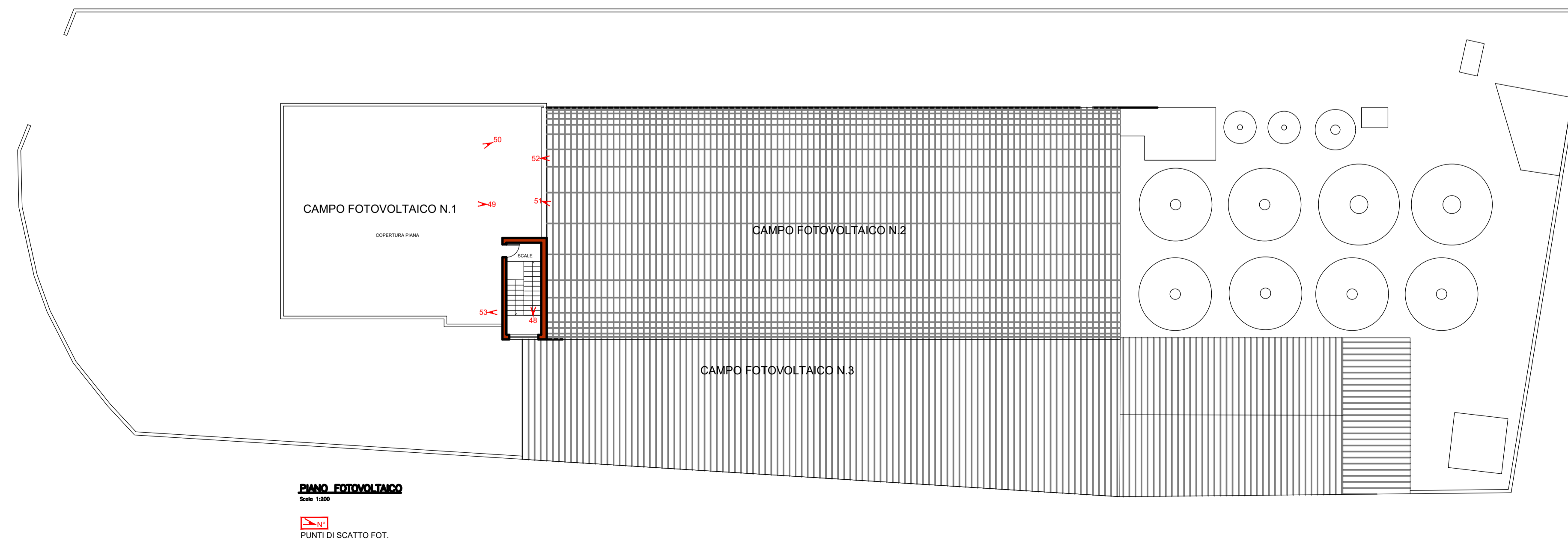
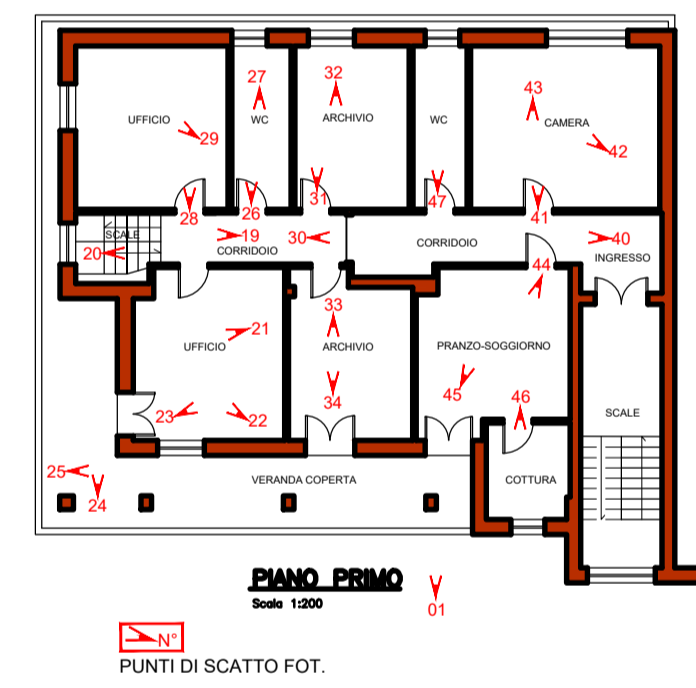
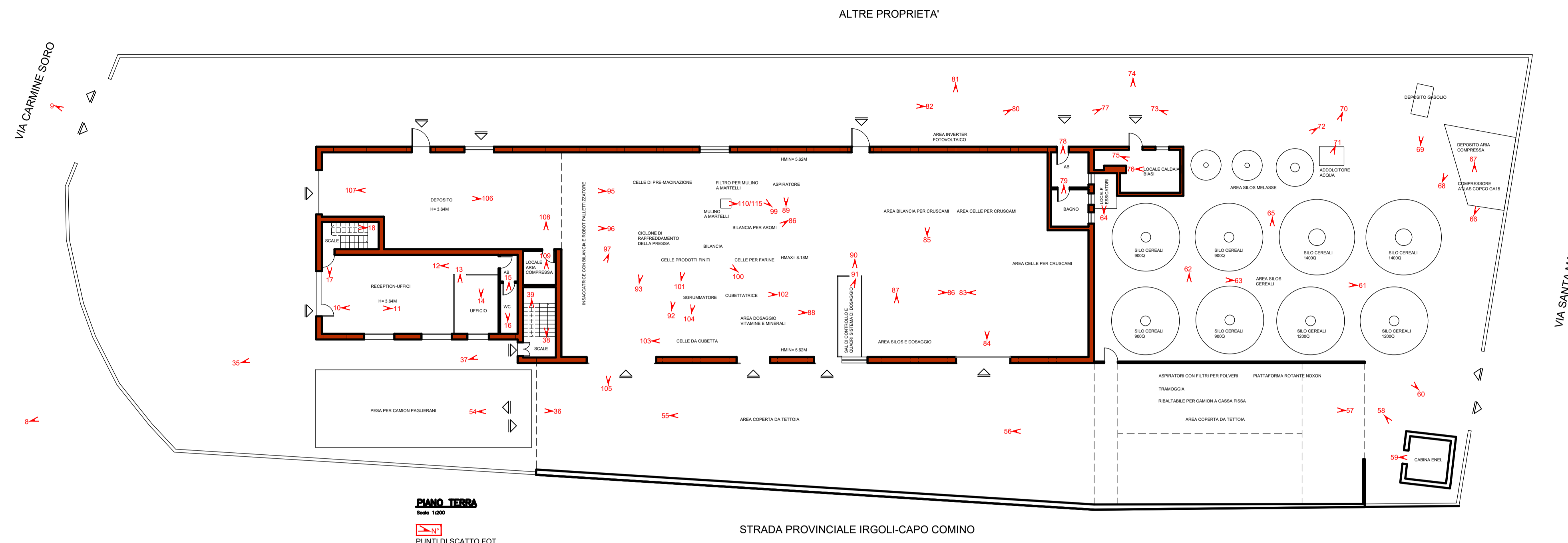
#### **Costi di gestione e manutenzione:**

I flussi di cassa prendono in considerazione anche le spese di gestione e manutenzione dell'impianto, nella misura stimata di 9.30€/mq di superficie dell'impianto, come desumibile da analisi di mercato di impianti simili. I costi di gestione e manutenzione stimati ammontano a: 9.30€ x 635,04mq = 5.924,92€, in cifre tonde pari a 5.900,00€. Tali costi comprendono eventuali contratti di controllo e manutenzione, polizza assicurativa, contratto di assistenza amministrativa per lo



## ALLEGATO N.3

Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici Nceu f.36  
p.lla 2506 sub 1+2



## ALLEGATO N.4

Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio  
n.1: Nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis"n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott.ssa [REDACTED]

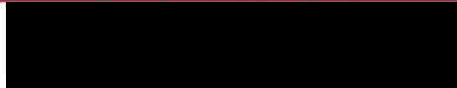
Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

**RELAZIONE DI STIMA DEI MACCHINARI SPECIFICI E DELLE  
ATTREZZATURE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO N.1:NCEU F.36  
P.LLA 2506 SUB.1, VIA CARMINE SORO, SNC-IRGOLI (NU)**

**Complesso produttivo n.1:**

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);

DANIELE TODDE  
Architetto



## RELAZIONE DI STIMA DELLE ATTREZZATURE SPECIFICHE E DEI MACCHINARI



### **Premessa:**

La presente relazione di stima è relativa alle sole attrezzature specifiche e macchinari funzionali alla produzione che si svolgeva all'interno del "Omissis", ed in modo particolare nell'opificio di primo impianto, sito nella Via Carmine Soro, snc a Irgoli, e meglio distinto al nceu f.36 p.IIa 2506 sub.1/parte; il subalterno n.2 è invece adibito a casa del custode ed in parte ad uffici. Dall'analisi delle concessioni edilizie e di quanto riportato nell'atto di costituzione della società del 2004, ed in modo particolare della perizia di stima ad esso allegata, il complesso produttivo ha origine nel 1978; successivamente si sono succedute varie trasformazioni ed ampliamenti che hanno portato lo stabilimento produttivo alla configurazione odierna. Nell'arco temporale che parte dal 1978 ed arriva al 2024, l'impianto ha quindi subito varie trasformazioni ed adeguamenti: sono state dismesse alcune parti dell'impianto ormai obsolete e sono state rimpiazzate con altre più efficienti e funzionali. E' stato rivisto l'impianto antincendio, sono stati fatti adeguamenti all'impianto elettrico, sono state apportate bonifiche alle coperture in amianto che interessavano la copertura arcuata dello stabilimento, è stata realizzata la tettoia laterale all'impianto. Durante i sopralluoghi in sito sono stati rilevati gli immobili e gli impianti presenti; è stato prodotto un elenco delle attrezzature e dei macchinari ed è stata fatta una planimetria riassuntiva al fine di comprendere meglio l'articolazione del complesso produttivo. Per la determinazione del valore di mercato delle attrezzature e dei macchinari, sono stati analizzati i costi storici presenti nell'elenco cespiti del 2018; sono state inoltre analizzate le documentazioni fornite dal sig. "Omissis", riguardanti le vecchie fatture e i vecchi preventivi dei macchinari e delle attrezzature, ove e quando presenti negli archivi della società. In alcuni casi sono state fatte delle analisi di mercato finalizzate alla verifica di beni comprabili a quelli da stimare, presenti in alcuni siti specifici ed in vendita, al fine di poter individuare il segmento di mercato del bene da stimare. I criteri di stima adottati sono: la comparazione diretta, ove possibile, e il costo di riproduzione deprezzato qualora presenti i costi storici.

### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO:**

Il complesso produttivo in esame era dedicato alla trasformazione dei cereali e delle melasse al fine di ottenere mangimi per uso zootecnico. Le materie prime arrivavano su automezzi di grande dimensione attraverso la Via Carmine Soro, passavano attraverso il piazzale antistante gli uffici dell'amministrazione, e sostavano nella pesa a pavimento disposta di lato agli uffici, in ingresso alla tettoia posta lateralmente allo stabilimento (A). Una volta determinato il peso lordo, la tara ed il peso netto delle materie prime in ingresso, il mezzo procedeva entrando nella parte del piazzale coperta dalla tettoia dello stabilimento, fino ad arrivare all'area di scarico, in prossimità del ribaltabile per camion a cassa fissa (sistema di ribaltamento parziale dei camion per lo scarico dei cereali, antecedente ai camion odierni dotati di cassone ribaltabile proprio). L'area di scarico è posizionata nella parte terminale del percorso d'ingresso, ove è presente una tramoggia a pavimento con griglia (B); una volta scaricate le materie prime nella tramoggia sotto pavimento, si azionavano gli aspiratori che provvedevano ad estrarre i cereali e ad inviarli parte nei silos di

stoccaggio posti nel piazzale esterno dello stabilimento (C), e parte venivano avviati all'interno dello stabilimento, nelle celle per cruscami o nei silos interni, per la produzione diretta. Gli aspiratori sono dotati di filtri specifici finalizzati alla separazione dei cereali dalle polveri. I camion, al termine delle operazioni di scarico, uscivano dal secondo cancello posto sulla Via Santa Maria.

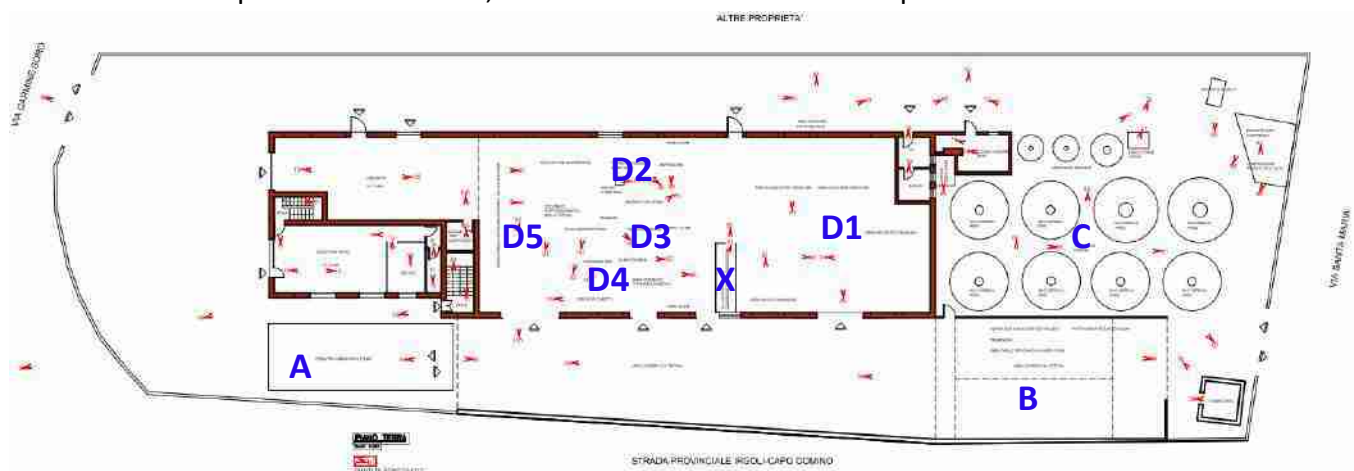


Figura 1\_Planimetria concettuale dello stabilimento

La parte interna dello stabilimento era adibita alla trasformazione delle materie prime in prodotti finiti. Le materie prime venivano trasferite nelle celle per cruscami (D1), dalle quali poi venivano pesate e trasferite verso il settore di macinatura (mulino a martelli) (D2); poi si procedeva alla pesa, miscelazione e dosaggio (aggiunta di vitamine e minerali) (D3); i semilavorati venivano poi inviati presso lo sgrummatore, al fine di eliminare impurità, per poi essere inseriti nella cubettatrice (D4); questo macchinario trasformava i semilavorati in crocchette di mangime, simili al pellet combustibile, ma destinati ad uso zootecnico. I prodotti finiti venivano quindi stoccati in delle celle apposite, per poi essere inviati alla pesatura, insaccaggio, imballaggio, carico su automezzo e trasporto per la vendita (D5). Tutto il processo veniva diretto e sorvegliato attraverso la sala di controllo dove sono presenti i quadri del sistema di dosaggio e i computer che gestiscono i processi produttivi (X).

#### SETTORI SPECIFICI DEL COMPLESSO PRODUTTIVO:

Il complesso produttivo è costituito da alcuni settori fondamentali, ognuno costituito da attrezzature specifiche e macchinari dedicati alla specifica fase lavorativa; si possono schematizzare i seguenti settori specifici della produzione, con riferimento alla planimetria riportata nelle figure n.1 e n.2:

- A+B) Ricezione, pesa e scarico cereali;
- C+D1) Sezione stoccaggio cereali:
- D2) Sezione macinazione;
- D3) Sezione deposito farine-dosaggio-miscelazione;
- D4) Sezione cubettatura.
- D5) Sezione deposito prodotti finiti e insacco;
- X) Sala di controllo e quadri di sistema.

Le attrezzature ed i macchinari che compongono le sezioni produttive descritte, sono state rinnovate a più riprese a partire dall'anno 1977 di primo impianto, e fino ad oggi. Si riportano di seguito delle planimetrie delle aree produttive con la schematizzazione delle attrezzature e macchinari installati nel corso degli anni.

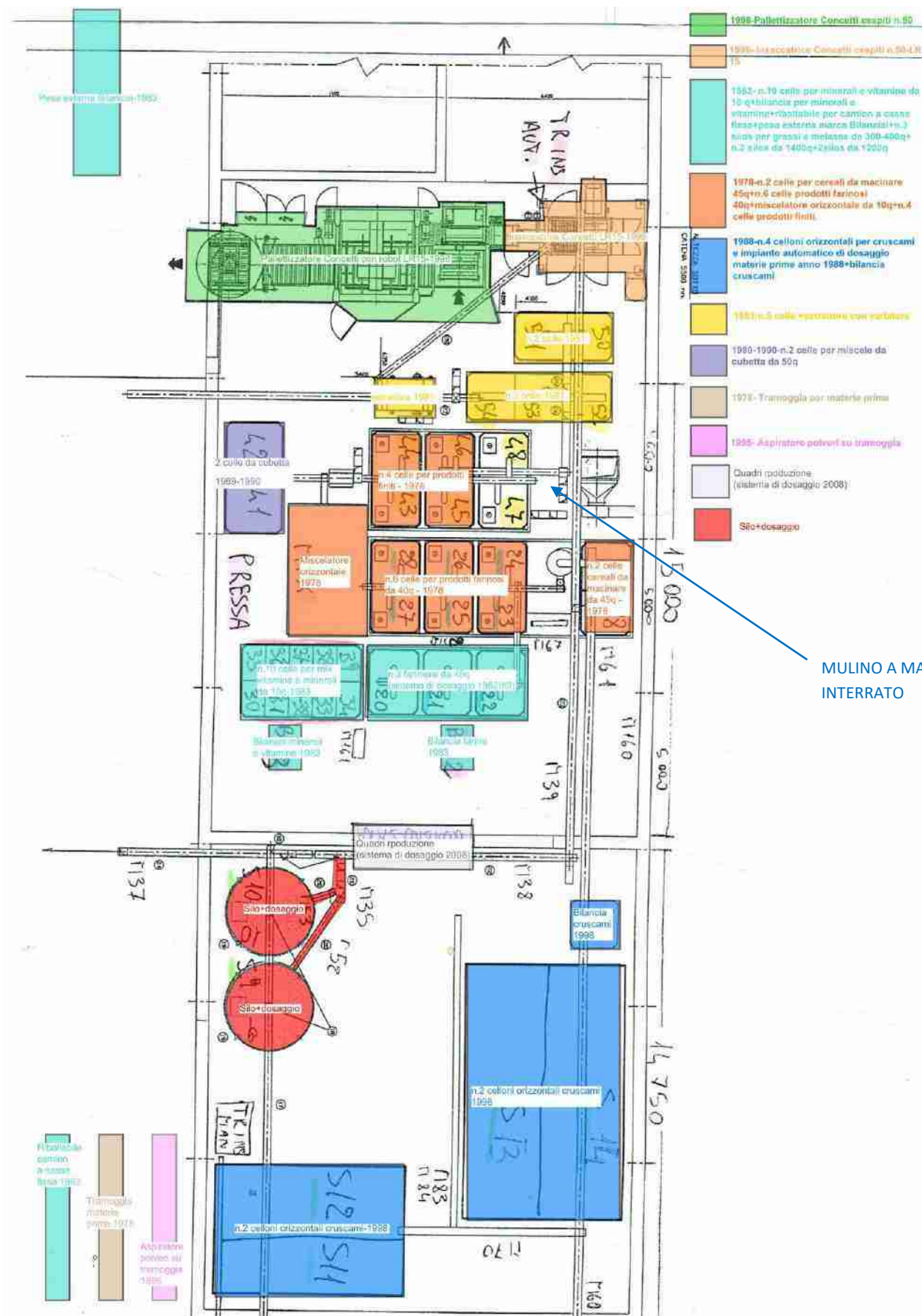
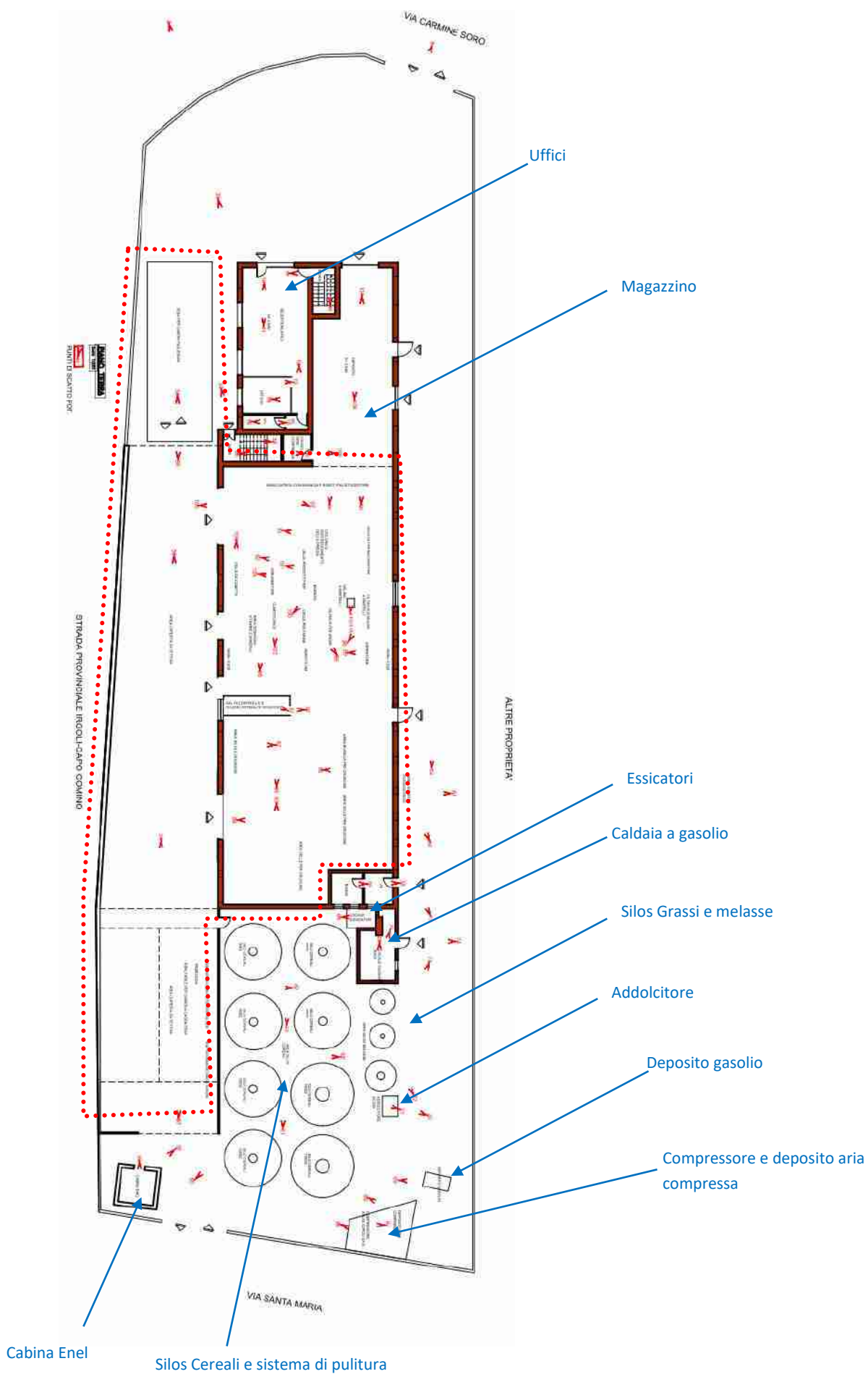


Figura 2\_Aree indicate in rosso nella planimetria che segue



**STIMA DELLE ATTREZZATURE SPECIFICHE E DEI MACCHINARI:**

Si procederà con la stima dei beni sulla base dei dati storici di acquisto, ove disponibili, e dei beni comparabili reperiti nel libero mercato, ove non disponibili i dati storici. Si riporta una tabella riassuntiva dei beni oggetto di stima, alla quale seguiranno le tabelle sintetiche di stima contenenti la descrizione dei beni, le fotografie al momento dei sopralluoghi in sito, il metodo di stima adottato ed il valore finale di stima arrotondato.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO OP1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2_AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO OP1_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.1+2							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2010	3	ELETTROCOMPRESSORE	ATLAS COPCO GA 15 VSD	SCHEDA 1	1	€ 4.700,00	€ 4.700,00
1998	50	INSACCATRICE+PALLETIZZATORE LR15	CONCETTI SPA	SCHEDA 2	1	€ 87.500,00	€ 87.500,00
1997	ND	VENTILATORE	EUROVENTILATORI/EU452	SCHEDA 3	1	€ 300,00	€ 300,00
2005	57	CUBETTATRICE NUOVO POR SARDEGNA	TENCHINI T540	SCHEDA 4	1	€ 58.000,00	€ 58.000,00
2006	61	TAVOLA ROTANTE	NOXON	SCHEDA 5	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2007	63	MOTORE HP100 2 POLI B3	ATB MOTORS	SCHEDA 6	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00
2008	65	QUADRO DI COMANDO E SISTEMA DI DOSAGGIO	QUADRI SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 7	1	€ 106.000,00	€ 106.000,00
2008	47	SISTEMA DI DOSAGGIO	SISTEMA DOSAGGIO	SCHEDA 8	1	€ 3.800,00	€ 3.800,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	N.2 COMPUTER+3 MONITOR +3 TASTIERE E MOUSE SALA CONTROLLO DEL SISTEMA DI DOSAGGIO DELLO STABILIMENTO - DELL - OPTIPLEX 755+	SCHEDA 9	1	€ 500,00	€ 500,00
2008	NP	SALA DI CONTROLLO STABILIMENTO	SCRIVANIA IN METALLO SALA CONTROLLO STABILIMENTO	SCHEDA 10	1	€ 150,00	€ 150,00
ND	ND	VENTILATORE	CIMME GBE 005030	SCHEDA 11	1	€ 300,00	€ 300,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 12	1	€ 300,00	€ 300,00
2009	70	MOTOSCOPIA COMPLETA DI SPAZZOLE	BRAVA 600ET/1 - 180038	SCHEDA 13	1	€ 650,00	€ 650,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO ARIA COMPRESSA FINI	FINI	SCHEDA 14	1	€ 300,00	€ 300,00
1984	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:ADDOLCITORI ACQUA ACCADUEO	ACCADUEO	SCHEDA 15	1	€ 360,00	€ 360,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:BRUCIATORE RIELLO MOD. RL70 PER CALDAIA BIASI	RIELLO RL70	SCHEDA 16	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:CALDAIA BIASI	BIASI	SCHEDA 17	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
NP	NP	PIANO TERRA_OPIFICIO_NCEU F.36 P.LLA 2506:DEPOSITO GASOLIO	NP	SCHEDA 18	1	€ 200,00	€ 200,00
1983	NP	PESA ESTERNA PER CAMION	BILANCI	SCHEDA 19	1	€ 4.200,00	€ 4.200,00
ND	NP	MOTORE ELETTRICO	CIMME 2MGA315LB-6	SCHEDA 20	1	€ 400,00	€ 400,00

NP	NP	MOTORE ELETTRICO	WEG 8B53464	SCHEDA 21	1	€ 150,00	€ 150,00
1997	NP	ESSICCATORE	FINI ARTIC D 134/16	SCHEDA 22	1	€ 700,00	€ 700,00
2002	NP	ESSICCATORE	FINI ARTIC D 3000 - 48371000	SCHEDA 23	1	€ 700,00	€ 700,00
1982/1983	NP	IMPIANTO GRASSATURA E MELASSATURA	SILOS 300/400Q+GRASSATORE	SCHEDA 24	1	€ 19.000,00	€ 19.000,00
1982/1983	NP	STOCCAGGIO E PULITURA CEREALI	4 SILOS DA 900Q+2 SILOS DA 1200Q+2 SILOS DA 1400Q+SISTEMA DI PULITURA CEREALI	SCHEDA 25	1	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1988	NP	STOCCAGGIO CEREALI-CELLONI-ILANCIA-GRIGLIATO-TRASPORTATORI	CIMAS	SCHEDA 26	1	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1983	NP	N.10 CELLE PER VITAMINE E MINERALI+BILANCIA	CELLA DA 10Q	SCHEDA 27	1	€ 11.000,00	€ 11.000,00
1982-1983	NP	N.3 FARINIERE	DA 45Q	SCHEDA 28	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00
1982-1983	NP	RIBALTABILE PER CAMION A CASSA FISSA	NP	SCHEDA 29	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1978	NP	TRAMOGGIA PER MATERIE PRIME	TRAMOGGIA	SCHEDA 30	1	€ 2.300,00	€ 2.300,00
1995	NP	ASPIRATORE POLVERI SU TRAMOGGIA	ASPIRATORE POLVERI	SCHEDA 31	1	€ 15.500,00	€ 15.500,00
1989-1990	NP	N.2 CELLE DA CUBETTA+SGRUMMATORE+RAFFREDDATORE+ESTRATTORI+ELAVATORI+COCLEA+BOCCHETTE	SISTEMA DI CUBETTATURA	SCHEDA 32	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
1978	NP	DEPOSITO FARINE+DOSAGGIO E MISCELATORE ORIZZONTALE+CELLE FARINE+ELEVATORI+TRASPORTATORI+COCLEA+ESTRATTORI	DEPOSITO-DOSAGGIO-MISCELAZIONE	SCHEDA 33	1	€ 16.000,00	€ 16.000,00
		N.6 CELLE PRODOTTI FINITI+ESTRATTORE+COCLEA+ELEVATORI+DEVIATORI	DEPOSITO PRODOTTI FINITI	SCHEDA 34	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
ND	NP	BILANCIA PER AROMI	ND	SCHEDA 35	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
ND	NP	N.2 SILOS DA 150Q	ND	SCHEDA 36	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
ND	NP	CABINA ENEL	QUADRI	SCHEDA 37	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
ND	NP	SISTEMA DI MACINAZIONE-MULINO A MARTELLI+FILTRI E CELLE DI PRE-MACINAZIONE	MACINAZIONE	SCHEDA 38	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
							<b>TOT.</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI</b>							<b>€ 459.310,00</b>

Figura 3\_Tabella riassuntiva delle attrezzature e dei macchinari

Il Valore di Mercato dei macchinari e delle attrezzature specifiche dell'opificio 01\_nceu f.36 p.IIa 2506 sub 1+2 è pari a:

**459.000,00€ (QUATTROCENTOCINQUANTANOVMILA EUROZEROCENTESIMI)**

Si riportano di seguito le schede schematiche di stima dei beni riportati nell'elenco di cui alla figura 3; ogni scheda, oltre alle foto dei beni, riportano i criteri di stima, i valori di riferimento, dettagli ed anno di entrata in produzione del bene.

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506:COMPRESSORE ATLAS COPCO G15VSD	SCHEDA	1
---------------	--	--------	---





Pagina 1

STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018: 3

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ATLAS COPCO	GA-15 VSD	8153006591	2010	€ 4.700,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: INSACCATRICE+PALLETIZZATORE CONCETTI - LR15 ANNO 1998</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>2</b>
----------------------	--	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 50**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CONCETTI SPA	ND	ND	1998	€ 87.500,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	
1998	2024	26	35	9	25,71%	$C_t = C_x \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n,50	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
INSACCATRICE+PALLETIZZATORE	€ 340.152,44	35	26	LINEARE	-252.684,67	<b>87.467,77</b>

DESCRIZIONE:	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506: VENTILATORE EUROVENTILATORI MOD EU452 DEL 1997	SCHEMA	3
--------------	---	--------	---



Pagina 1

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
EUROVENTILATORI	EU452	ND	1997	€ 300,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: CUBETTATRICE TENCHINI T540 CON MOTORE ELETTRICO COMPRESO- NUOVO POR SARDEGNA - ANNO 2005</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>4</b>
---------------------	---	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

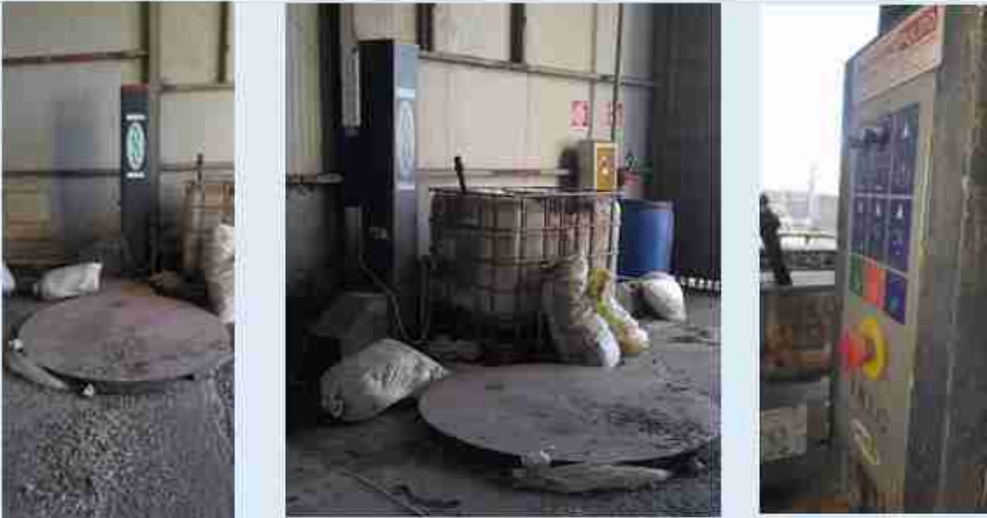
**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**


**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 57**


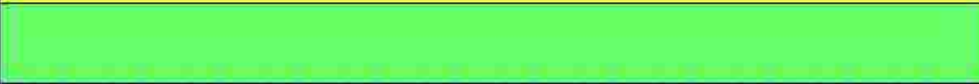
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
TENCHINI	T540	ND	2005	€ 58.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

Obsolescerze fisiche, funzionali, economiche						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times (1 - \frac{t}{n})$
2005	2024	19	35	16	45,71%	
Bene mobile	Costo storico come da preventivo tenchini del 2005	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
CUBETTATRICE TENCHINI NUOVO POR SARDEGNA	€ 126.000,00	35	19	LINEARE	-68.400,00	57.600,00

DESCRIZIONE:	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506: TAVOLA ROTANTE NOXON		SCHEDA	5			
							
Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	
2006	2024	18	35	17	48,57%		
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.61		vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
TAVOLA ROTANTE NOXON EKKO C	€ 4.000,00		35	18	LINEARE	-2.057,14	1.942,86
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>							
ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA							
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018: 61</b>							
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024			
NOXON	EKKO C	ND	2006	€	2.000,00		
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>							

DESCRIZIONE :		PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- MOTORE HP100 2 POLI B3-MULINO A MARTELLI			SCHEDA	6																											
																																	
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024																																	
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE																																	
ELENCO CESPITI ANNO 2018: 63																																	
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024																													
ATB MOTORS	SA7184-B3	11D19-04	2008	€	1.100,00																												
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO																																	
<p style="text-align: center;">Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>anno acquisto</th> <th>data di stima</th> <th>anni in esercizio</th> <th>vita utile in anni</th> <th>vita residua in anni</th> <th>% vita utile residua</th> <th rowspan="2"> <math display="block">C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)</math> </th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>2024</td> <td>17</td> <td>35</td> <td>18</td> <td>51,43%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bene mobile</th> <th>Costo storico come da libro cespiti n.63</th> <th>vita utile</th> <th>Anni in esercizio</th> <th>metodo</th> <th>deprezzamento</th> <th>Valore residuo al 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MOTORE HP100 2 POLI B3-MULINO A MARTELLI</td> <td>€ 2.110,00</td> <td>35</td> <td>17</td> <td>LINEARE</td> <td>-1.024,86</td> <td>1.085,14</td> </tr> </tbody> </table>							anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua in anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	2007	2024	17	35	18	51,43%	Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.63	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024	MOTORE HP100 2 POLI B3-MULINO A MARTELLI	€ 2.110,00	35	17	LINEARE	-1.024,86	1.085,14
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua in anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$																											
2007	2024	17	35	18	51,43%																												
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.63	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024																											
MOTORE HP100 2 POLI B3-MULINO A MARTELLI	€ 2.110,00	35	17	LINEARE	-1.024,86	1.085,14																											

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F. 36 P. ILLA 2506- QUADRO SISTEMA DI DOSAGGIO				SCHEDA	7	
							
Obsolascenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$	
2008	2024	16	25	9	36,00%		
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.67		vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
QUADRO E SISTEMA DI DOSAGGIO	€	295.061,69	25	16	LINEARE	-188.839,48	106.222,21
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024							
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE							
ELENCO CESPITI ANNO 2018: 65							
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024			
ND	ND	ND	2008	€	106.000,00		
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO							
							
Pagina 2							

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- SISTEMA DI DOSAGGIO				SCHEDA	8														
																				
Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>anno acquisto</th> <th>data di stima</th> <th>anni in esercizio</th> <th>vita utile in anni</th> <th>vita residua anni</th> <th>% vita utile residua</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1997</td> <td>2024</td> <td>27</td> <td>40</td> <td>13</td> <td>32,50%</td> </tr> </tbody> </table>						anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	1997	2024	27	40	13	32,50%	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$		
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua															
1997	2024	27	40	13	32,50%															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bene mobile</th> <th>Costo storico come da libro cespiti n.67</th> <th>vita utile</th> <th>Anni in esercizio</th> <th>metodo</th> <th>deprezzamento</th> <th>Valore residuo al 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SISTEMA DI DOSAGGIO</td> <td>€ 11.677,09</td> <td>40</td> <td>27</td> <td>LINEARE</td> <td>-7.882,04</td> <td>3.795,05</td> </tr> </tbody> </table>							Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.67	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024	SISTEMA DI DOSAGGIO	€ 11.677,09	40	27	LINEARE	-7.882,04	3.795,05
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.67	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024														
SISTEMA DI DOSAGGIO	€ 11.677,09	40	27	LINEARE	-7.882,04	3.795,05														
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024																				
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE																				
ELENCO CESPITI ANNO 2018: 47																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MARCA</th> <th>MODELLO</th> <th>MATRICOLA</th> <th>ANNO</th> <th>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ND</td> <td>ND</td> <td>ND</td> <td>1997</td> <td>€ 3.800,00</td> </tr> </tbody> </table>							MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	ND	ND	ND	1997	€ 3.800,00				
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024																
ND	ND	ND	1997	€ 3.800,00																
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO																				
Pagina 2																				

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPificio AL NCEU F.36 P.LLA 2056: N.2 COMPUTER+3 MONITOR +3 TASTIERE E MOUSE SALA CONTROLLO DEL SISTEMA DI DOSAGGIO DELLO STABILIMENTO			SCHEDA	9
   					
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>					
ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA					
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>					
MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	
DELL	OPTIPLEX755	NO	2008	€	500,00
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>					

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2056: SCRIVANIA IN METALLO SALA CONTROLLO STABILIMENTO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>10</b>
---------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 65**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
MD	ND	ND	ND	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506: VENTILATORE CIMME MOD. GBE 005030</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>11</b>
----------------------	--	---------------	-----------



Pagina 1

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CIMME	GBE 005030	ND	ND	€ 300,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- DEPOSITO ARIA FINI INTERNO PRODUZIONE	SCHEDA	12
---------------	--	--------	----



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI ANALISI

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
FINI	NP	90711803	NP	€ 300,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2056: MOTOSCOPIA ELETTRICA BRAVA 600ET/1+CARICABATTERIE DEDICATO</b>			<b>SCHEDA</b>	<b>13</b>	
<b>Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche</b>						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	
2009	2024	15	20	5	25,00%	
$C_t = C_x \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$						
Bene mobile	Prezzo di acquisto come da libro cespiti n.70	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
Motoscopa Brava 600et/1	€ 2.600,00	20	15	LINEARE	-1.950,00	650,00
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>						
<b>STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE</b>						
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018: 70</b>						
<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>		
BRAVA	600ET/1	180038	2009	€	650,00	
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>						

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506:DEPOSITO ARIA FINI PRIVO DI COMPRESSORE- ESTERNO AREA COMPRESSORE ATLAS GA15	SCHEDA	14
---------------	---	--------	----



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
FINI	ND	ND	ND	€ 300,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506: ADDOLCITORE PER ACQUA ACCADUEO	SCHEDA	15
---------------	---	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1984	2024	40	45	5	11,11%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da stima allegata all'atto costitutivo del 2004	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
ADDOLCITORE ACCADUEO	€ 3.233,60	45	40	LINEARE	-2.874,31	359,29

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ACCADUEO	ND	ND	ND	€ 360,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506: BRUCIATORE RIELLO RL70 PER GENERATORE DI VAPORE BIASI			SCHEDA	16												
																	
<h1>Pagina 1</h1>																	
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>																	
<b>ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>																	
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MARCA</th> <th>MODELLO</th> <th>MATRICOLA</th> <th>ANNO DI ACQUISTO</th> <th colspan="2">VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RIELLO</td> <td>RL70</td> <td>ND</td> <td>ND</td> <td>€</td> <td>1.000,00</td> </tr> </tbody> </table>						MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024		RIELLO	RL70	ND	ND	€	1.000,00
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024													
RIELLO	RL70	ND	ND	€	1.000,00												
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>																	

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506: CALDAIA BIASI</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>17</b>
---------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI PRODUZIONE	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
BIASI	0,98BAR	1461VR	1993	€ 4.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE:</b>		<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506:SERBATOIO PER GASOLIO IN METALLO</b>		<b>SCHEDA</b>	<b>18</b>
					
<h1>Pagina 1</h1>					
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>					
<b>ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>					
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018: 64</b>					
<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>	
ND	ND	ND	2007	€	200,00
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>					

DESCRIZIONE :	UFFICIO PIANO TERRA; PESA ESTERNA PER CAMION MARCA BILANCI AI	SCHEDA	19
---------------	--	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1983	2024	41	50	9	18,00%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico da preventivo storico	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
PESA ESTERNA BILANCI AI	€ 23.478,48	50	41	LINEARE	-19.252,35	4.226,13

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
BILANCI AI	NP	NP	1983	€ 4.200,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2056: MOTORE ELETTRICO CIMME 2MGA315LB-6</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>20</b>
---------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLO	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CIMME	2MGA315LB-6	QP200721042	ND	€ 400,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2056: MOTORE ELETTRICO WEG BB53464	SCHEDA	21
---------------	---	--------	----



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
WEG	BB53464	ND	ND	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE:	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2056: ESSICCATORE FINI ARTIC D 134/16	SCHEDA	22
--------------	--	--------	----



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
FINI	ARTIC 134/16	ND	1997	€ 700,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2056: ESSICATORE FINI ARTIC D 3000	SCHEDA	23
---------------	---	--------	----




STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
FINI	ARTIC D 3000	48371000	2002	€ 700,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- IMPIANTO GRASSATURA E MELASSATURA DEI MANGIMI N.3 SILOS PER GRASSI E MELASSE 300/400Q {1982/1983}+GRASSATORE			SCHEDA	24	
						
Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$
1982	2024	42	50	8	16,00%	
Bene mobile	Costo storico come da preventivo 512/81		vita utile	Anni in esercizio	metodo deprezzamento	Valore residuo al 2024
SILOS GRASSI E MELASSE	€ 117.700,00		50	42	LINEARE	-98.868,00 18.832,00
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024						
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE CON RIFERIMENTO AL PREZZO STORICO IN PREVENTIVO 512/81 ATTUALIZZATO AL 2024						
ELENCO CESPITI ANNO 2018:						
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024		
ND	300/400Q	ND	1982-1983	€	19.000,00	
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO						
Costo dei tre silos, gruppi preriscaldamento, pompe mandata dosatori, dosatori, pompa volumetrica miscelatore, tubazioni di collegamento.						

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506-N.2 SILOS DA 1400Q+2 DA 1200Q+4 DA 900Q+SISTEMA DI PULITURA DEI CEREALI		SCHEDA	25														
																		
<b>Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche</b>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>anno acquisto</th> <th>data di stima</th> <th>anni in esercizio</th> <th>vita utile in anni</th> <th>vita residua anni</th> <th>% vita utile residuo</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;"> <math display="block">C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)</math> </th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1982</td> <td>2024</td> <td>42</td> <td>50</td> <td>8</td> <td>16,00%</td> </tr> </tbody> </table>					anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residuo	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	1982	2024	42	50	8	16,00%	
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residuo	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$												
1982	2024	42	50	8	16,00%													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Bene mobile</th> <th>Costo storico estratto dai preventivi 508/81 E 509/81 attualizzati</th> <th>vita utile</th> <th>Anni in esercizio</th> <th>metodo</th> <th>deprezzamento</th> <th>Valore residuo al 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SILOS PER CEREALI E SISTEMA DI PULITURA CEREALI</td> <td>€ 217.000,00</td> <td>50</td> <td>42</td> <td>LINEARE</td> <td>-182.280,00</td> <td>34.720,00</td> </tr> </tbody> </table>					Bene mobile	Costo storico estratto dai preventivi 508/81 E 509/81 attualizzati	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024	SILOS PER CEREALI E SISTEMA DI PULITURA CEREALI	€ 217.000,00	50	42	LINEARE	-182.280,00	34.720,00
Bene mobile	Costo storico estratto dai preventivi 508/81 E 509/81 attualizzati	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024												
SILOS PER CEREALI E SISTEMA DI PULITURA CEREALI	€ 217.000,00	50	42	LINEARE	-182.280,00	34.720,00												
Pagina 1																		
																		
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>																		
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE																		
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>MARCA</th> <th>MODELLO</th> <th>MATRICOLA</th> <th>ANNO</th> <th>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ND</td> <td>900q+1200q+1400q</td> <td>ND</td> <td>1982-1983</td> <td>€ 35.000,00</td> </tr> </tbody> </table>					MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	ND	900q+1200q+1400q	ND	1982-1983	€ 35.000,00				
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024														
ND	900q+1200q+1400q	ND	1982-1983	€ 35.000,00														
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>																		

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- SEZIONE STOCCAGGIO CEREALI-N.(2+2) CELLONI PER CRUSCAMI + BILANCIA PER CRUSCAMI+GRIGLIATO PER AUTOCARRI+TRASPORTATORI+ELEVATORI+TUBAZIONI (ANNO 1988)	SCHEDA	26
---------------	---	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1988	2024	36	50	14	28,00%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da preventivo storico 22bis attualizzato	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
CELLONI E BILANCIA CRUSCAMI	€ 99.500,00	50	36	LINEARE	-71.640,00	27.860,00

STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE\_COSTO STORICO ATTUALIZZATO PREVENTIVO 22 BIS

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CIMAS	300Q	ND	1988	€ 28.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPificio AL NCEU F.36 P.LLA 2506-N.10 CELLE PER DOSAGGIO VITAMINE E MINERALI DA 10Q	SCHEDA	27
---------------	--	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$
1983	2024	41	50	9	18,00%	

Bene mobile	Costo storico come da preventivo 511/81 attualizzato	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
Celle dosaggio vitamine e minerali e bilance	€ 60.000,00	50	41	LINEARE	-49.200,00	10.800,00

STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ND	10Q	ND	1983	€ 11.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO



DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506-N.3 FARINIERE DA 45Q ANNI 1982-1983	SCHEDA	28
---------------	---	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1983	2024	41	50	9	18,00%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da preventivi e stima conferimento in società 2004	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
FARINIERE E BILANCIA	€ 66.800,00	50	41	LINEARE	-54.776,00	12.024,00

STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ND	45Q	ND	1982-1983	€ 12.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- RIBALTABILE CAMIO A CASSA FISSA			SCHEDA	29
					
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024					
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE					
ELENCO CESPITI ANNO 2018:					
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	
ND	ND	ND	1982-1983	€	3.000,00
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO					

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- TRAMOGGIA MATERIE PRIME, BOTOLE, GRIGLIATO, ESTRATTORI, ELEVATORE A CATENA E TRASPORTATORE ANNO 1978	SCHEMA	30
---------------	---	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni lo esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1978	2024	46	50	4	8.00%

$$Ct = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da preventivo 22/77bis	vita utile	Anni in esercizio	metodo deprezzamento	Valore residuo al 2024
Grigliato tramoggia, trasportatore ed elevatore con distribuzione	€ 28.000,00	50	46	LINEARE	-25.760,00 2.240,00

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE\_VALORI STORICI ESTRATTI DAL PREVENTIVO N.22/77BIS ED ATTUALIZZATI**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE DI MERCATO AL 2024
ND	ND	ND	1978	€ 2.300,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- ASPIRATORE POLVERI SU TRAMOGGIA 1995					SCHEDA	31
							
Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	
1995	2024	29	50	21	42,00%		
Bene mobile	Costo storico come da stima conferimento in società del 2004		vita utile	Anni in esercizio	metodo: deprezzamento	Valore residuo al 2024	
BILANCIA MINERALI E VITAMINE	€	37.000,00	50	29	LINEARE	-21.460,00	15.540,00
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024							
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE, COSTO STORICO DALLA STIMA DEL CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEL 2004 ATTUALIZZATO							
ELENCO CESPITI ANNO 2018:							
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024			
ND	ND	ND	1995	€	15.500,00		
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO							

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F. 36 P.LLA 2506-N.2 CELLE DA CUBETTA+SGRUMMATORE+RAFFREDDATORE+ESTRATTORI+ELEVATORI+COCLEA+BOCCHETTE-1989-1990	SCHEDA	32
---------------	--	--------	----



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1990	2024	34	40	6	15,00%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
BILANCIA MINERALI E VITAMINE	€ 44.000,00	40	34	LINEARE	-37.400,00	6.600,00


STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE


ELENCO CESPITI ANNO 2018:


MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ND	ND	ND	1989-1990	€ 7.000,00


VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO


DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- DEPOSITO FARINE -DOSAGGIO E MISCELAZIONE- CELLE PRODOTTI FARINOSI-MISCELATORE ORIZZONTALE- ELEVATORI-TRASPORTATORI-COCLEE-ESTRATTORI		SCHEDA	33														
																		
<b>Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche</b>																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>anno acquisto</th> <th>data di stima</th> <th>anni in esercizio</th> <th>vita utile in anni</th> <th>vita residua anni</th> <th>% vita utile residua</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1978</td> <td>2024</td> <td>46</td> <td>50</td> <td>4</td> <td>8,00%</td> </tr> </tbody> </table>					anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	1978	2024	46	50	4	8,00%		
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua													
1978	2024	46	50	4	8,00%													
$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Bene mobile</th> <th>Costo storico come da preventivo 22/bis-attualizzato</th> <th>vita utile</th> <th>Anni in esercizio</th> <th>metodo</th> <th>deprezzamento</th> <th>Valore residuo al 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 CELLE PRODOTTI FARINOSI</td> <td>€ 198.356,00</td> <td>50</td> <td>46</td> <td>LINEARE</td> <td>-182.487,52</td> <td>15.868,48</td> </tr> </tbody> </table>					Bene mobile	Costo storico come da preventivo 22/bis-attualizzato	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024	6 CELLE PRODOTTI FARINOSI	€ 198.356,00	50	46	LINEARE	-182.487,52	15.868,48
Bene mobile	Costo storico come da preventivo 22/bis-attualizzato	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024												
6 CELLE PRODOTTI FARINOSI	€ 198.356,00	50	46	LINEARE	-182.487,52	15.868,48												
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>																		
<b>STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE_COSTO STORICO DA PREVENTIVO 22BIS ATTUALIZZATO</b>																		
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>MARCA</th> <th>MODELLO</th> <th>MATRICOLA</th> <th>ANNO</th> <th>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ND</td> <td>40Q</td> <td>ND</td> <td>1989-1990</td> <td>€ 16.000,00</td> </tr> </tbody> </table>					MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	ND	40Q	ND	1989-1990	€ 16.000,00				
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024														
ND	40Q	ND	1989-1990	€ 16.000,00														
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>																		

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- DEPOSITO PRODOTTI FINITI_CELLE PRODOTTI FINITI+ESTRATTORE+COCLEE+ELEVATORI+DEVIATORI 1981			SCHEDA	34
 <p data-bbox="635 1057 954 1137">Pagina 1</p>					
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>					
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE-COSTO STORICO DALLA STIMA DEL CONFERIMENTO IN SOCIETA' DEL 2004 ATTAULIZZATO					
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>					
MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO	VALORE DI MERCATO AL 2024	
ND	ND	ND	1981	€	13.000,00
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>					

<b>DESCRIZIONE :</b>		<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- BILANCIA PER AROMI</b>			<b>SCHEDA</b>	<b>35</b>
						
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>						
<b>STIMA PER COMPARAZIONE DI MERCATO</b>						
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>						
<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>		
ND	ND	ND	ND	€	1.000,00	
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO</b>						

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506-N.2 SILOS DA 150Q			SCHEDA	36										
															
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024															
COMPARAZIONE DI MERCATO															
ELENCO CESPITI ANNO 2018:															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #FFFF00;">MARCA</th> <th style="background-color: #FFFF00;">MODELLO</th> <th style="background-color: #FFFF00;">MATRICOLA</th> <th style="background-color: #FFFF00;">ANNO</th> <th style="background-color: #FFFF00;">VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ND</td> <td style="text-align: center;">ND</td> <td style="text-align: center;">ND</td> <td style="text-align: center;">ND</td> <td style="text-align: right;">€ 5.000,00</td> </tr> </tbody> </table>						MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	ND	ND	ND	ND	€ 5.000,00
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024											
ND	ND	ND	ND	€ 5.000,00											
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI APRILE 2024-ARROTONDATO															

DESCRIZIONE :	PIANO-TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506-CABINA ENEL	SCHEDA	37																		
																					
<b>Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche</b>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>anno acquisto</th> <th>data di stima</th> <th>anni in esercizio</th> <th>vita utile in anni</th> <th>vita residua anni</th> <th>% vita utile residua</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1976</td> <td>2024</td> <td>48</td> <td>50</td> <td>2</td> <td>4,00%</td> </tr> </tbody> </table>	anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	1976	2024	48	50	2	4,00%	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$								
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua																
1976	2024	48	50	2	4,00%																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bene mobile</th> <th>Costo storico come da preventivo parti elettriche del 1976</th> <th>vita utile</th> <th>Anni in esercizio</th> <th>metodo</th> <th>deprezzamento</th> <th>Valore residuo al 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EQUIPAGGIAMENTO ELETTRONICO CABINA ENEL</td> <td>€ 30.500,00</td> <td>50</td> <td>48</td> <td>LINEARE</td> <td>-29.280,00</td> <td>1.220,00</td> </tr> </tbody> </table>								Bene mobile	Costo storico come da preventivo parti elettriche del 1976	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024	EQUIPAGGIAMENTO ELETTRONICO CABINA ENEL	€ 30.500,00	50	48	LINEARE	-29.280,00	1.220,00
Bene mobile	Costo storico come da preventivo parti elettriche del 1976	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024															
EQUIPAGGIAMENTO ELETTRONICO CABINA ENEL	€ 30.500,00	50	48	LINEARE	-29.280,00	1.220,00															
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>																					
<b>STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE_COSTO STORICO DA PREVENTIVO ATTUALIZZATO AL 2024</b>																					
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MARCA</th> <th>MODELLO</th> <th>MATRICOLA</th> <th>ANNO</th> <th>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ND</td> <td>ND</td> <td>ND</td> <td>ND</td> <td>€ 1.200,00</td> </tr> </tbody> </table>								MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	ND	ND	ND	ND	€ 1.200,00				
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024																	
ND	ND	ND	ND	€ 1.200,00																	
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI APRILE 2024-ARROTONDATO</b>																					

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2506- SEZIONE MACINAZIONE-MULINO A MARTELLI E FILTRI				SCHEDA	38	
							
<b>Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche</b>							
anno acquisto	data di stima	anni lo esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	
1987	2024	37	50	13	26,00%		
Bene mobile	Costo storico come Dda preventivo 22bis attualizzato		vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
SISTEMA DI MACINAZIONE-MULINO A MARTELLI E FILTRI	€ 50.219,00		50	37	LINEARE	-37.162,06	13.056,94
<b>STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024</b>							
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE_COSTO STORICO DI ACQUISTO DA PREVENTIVO 22BIS ATTUALIZZATO							
<b>ELENCO CESPITI ANNO 2018:</b>							
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE DI MERCATO AL 2024			
ND	ND	ND	1987	€	13.000,00		
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI APRILE 2024-ARROTONDATO</b>							

**Conclusioni:**

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi delucidazione e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Siniscola, 18.09.2024

Il Perito estimatore



## ALLEGATO N.5

Relazione fotografica opificio n.1: Nceu f.36 p.lla 2506 sub  
1+2;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott.ssa [REDACTED]

Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

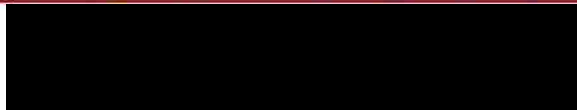
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**BENI SITI IN IRGOLI (NU)**

**Complesso produttivo n.1\_Via Carmine Soro, snc\_NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB 1+2:**

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 (ex 1386) sub 1, cat D/1, pt, rendita di 2.546,13€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Fabbricato di civile abitazione** in Irgoli, Via Carmine Soro sn, identificato al NCEU al f.36 plla 2506 (ex 1386) sub 2, cat A/2, Classe 1, 7 vani, superficie 174mq, p1, rendita di 191,61€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Ente Urbano di 2527mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2506.

DANIELE TODDE  
Architetto



**OPIFICIO N.01 SITO IN IRGOLI(NU), VIA CARMINE SORO SNC, DISTINTO AL NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB 1+2**

1

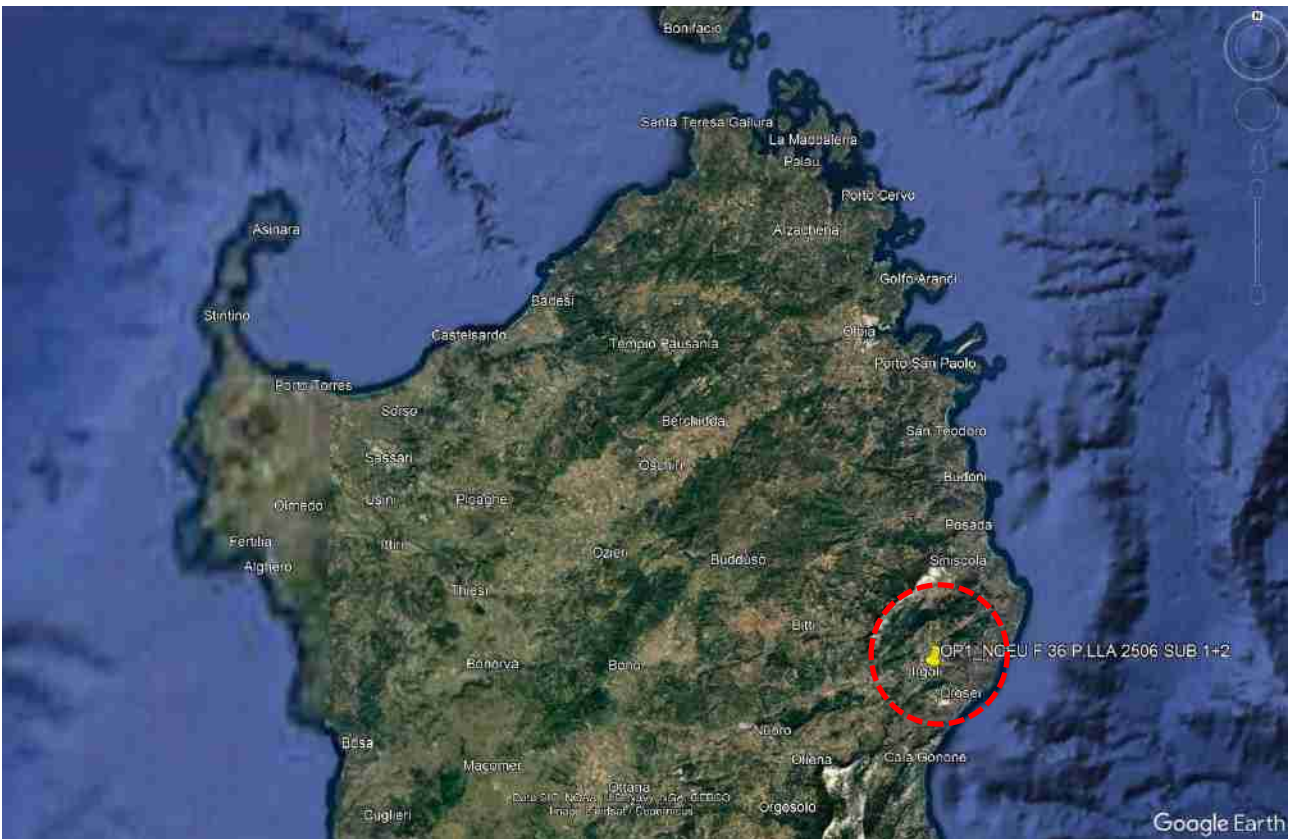


Figura 1\_Ortofoto satellitare Opificio n.01: Nceu f.36 p.la 2506 sub 1+2\_Irgoli (Nu), Via Carmine Soro Snc

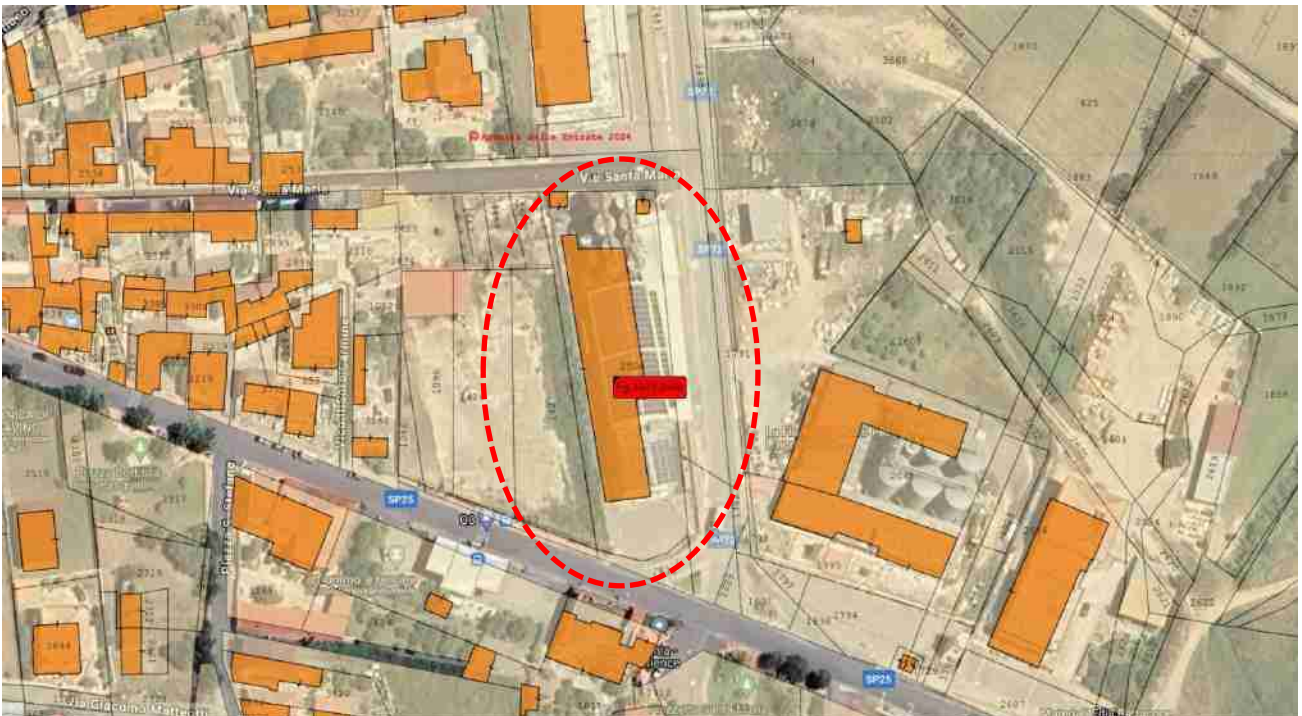


Figura 2\_Ortofoto satellitare NCT f.36 p.la 2506\_Irgoli (Nu), Via Carmine Soro Snc



Figura 3\_Estratto di mappa NCT f.36 p.la 2506 sub.1+2\_Irgoli (Nu), Via Carmine Soro Snc



Figura 4\_Immagine satellitare dalla Via Carmine Soro, antecedente alla installazione dell'impianto fotovoltaico



Figura 5\_Immagine satellitare dalla Strada Provinciale Irgoli Capo Comino, antecedente installazione dell’impianto fotovoltaico



Figura 6\_ Immagine satellitare dalla Via Santa Maria, antecedente installazione dell’impianto fotovoltaico



Figura 7\_Immagine satellitare dalle proprietà confinanti, antecedente installazione dell’impianto fotovoltaico



Figura 8\_Ingresso all'area produttiva dalla Via Carmine Soro



Figura 9\_Ingresso all'area produttiva dalla Via Carmine Soro



Figura 10\_Reception uffici piano terra



Figura 11\_Reception uffici piano terra



Figura 12\_Corridoio uffici

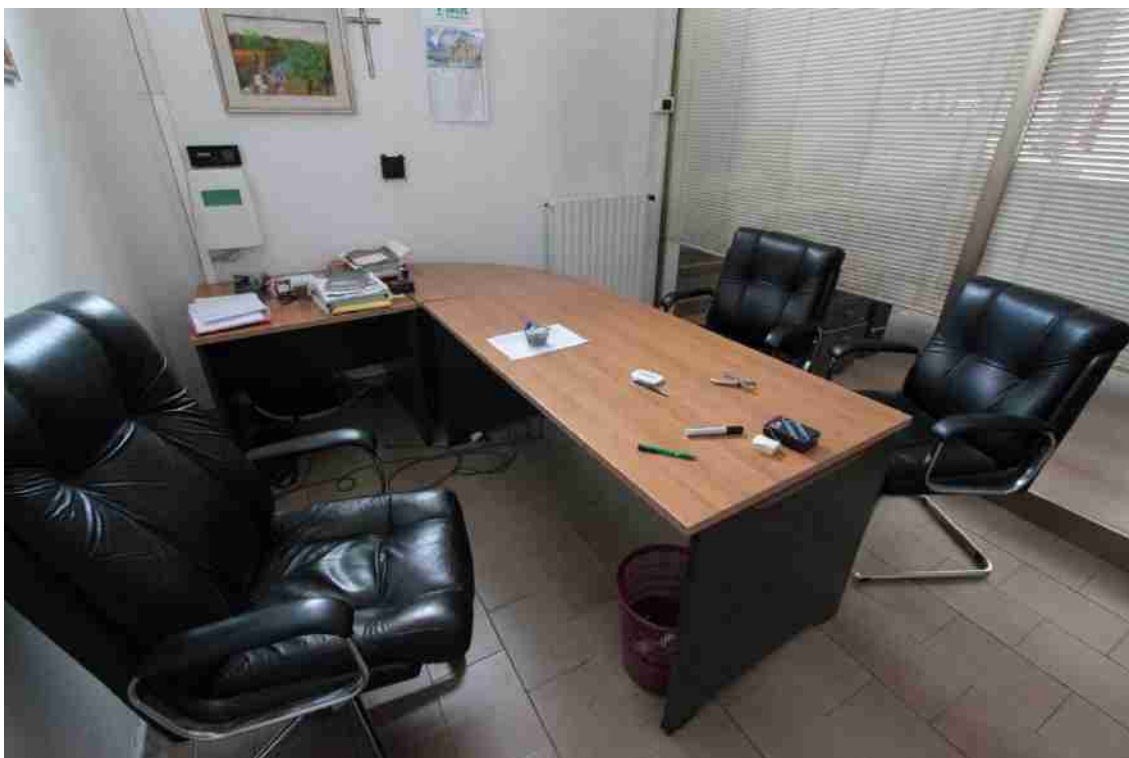


Figura 13\_Ufficio del personale al piano terra



Figura 14\_Ufficio del personale al piano terra



Figura 15\_Bagno uffici piano terra



Figura 16\_Bagno uffici piano terra



Figura 17\_Porta del corpo scala per gli uffici del 1 Piano



Figura 18\_Corpo scala per l'accesso agli uffici del 1 Piano



Figura 19\_Scala per il primo piano



Figura 20\_corridoio primo piano



Figura 21\_Ufficio 1p



Figura 22\_Ufficio 1p



Figura 23\_Ufficio 1p



Figura 24\_Veranda Ufficio 1p



Figura 25\_Veranda Ufficio 1p



Figura 26\_Bagno Uffici 1p



Figura 27\_Bagno Uffici 1p



Figura 28\_Ufficio 1p



Figura 29\_Ufficio 1p



Figura 30\_Corridoio Uffici 1p



Figura 31\_Ufficio 1p



Figura 32\_Ufficio 1p



Figura 33\_Ufficio 1p



Figura 34\_Ufficio 1p



Figura 35\_Aree esterne uffici e produzione



Figura 36\_Pesa per camion nel piazzale laterale



Figura 37\_Ing. corpo scala di accesso alla casa del custode



Figura 38\_Corpo scala



Figura 39\_Corpo scala



Figura 40\_Corridoio casa custode



Figura 41\_Camera



Figura 42\_Camera



Figura 43\_Camera



Figura 44\_Soggiorno pranzo



Figura 45\_Soggiorno pranzo



Figura 46\_Cottura



Figura 47\_Bagno

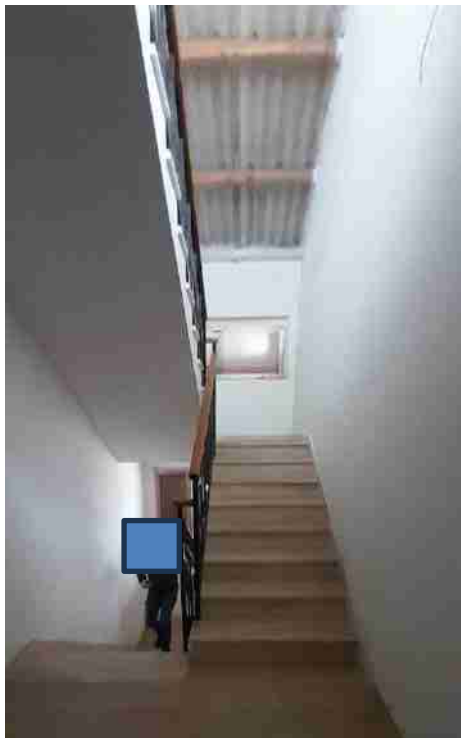


Figura 48\_Scala per la terrazza



Figura 49\_Impianto fotovoltaico sul tetto piano di copertura degli uffici e casa del custode



Figura 50\_Impianto fotovoltaico sul tetto piano di copertura degli uffici e casa del custode



Figura 51\_Impianto fotovoltaico sul tetto a volta dello stabilimento produttivo



Figura 52\_Impianto fotovoltaico sul tetto a volta dello stabilimento produttivo



Figura 53\_Impianto fotovoltaico sul tetto a volta dello stabilimento produttivo e della pensilina



Figura 54\_Accesso alla tettoia laterale zona carico scarico



Figura 55\_Tettoia laterale allo stabilimento: zona carico scarico

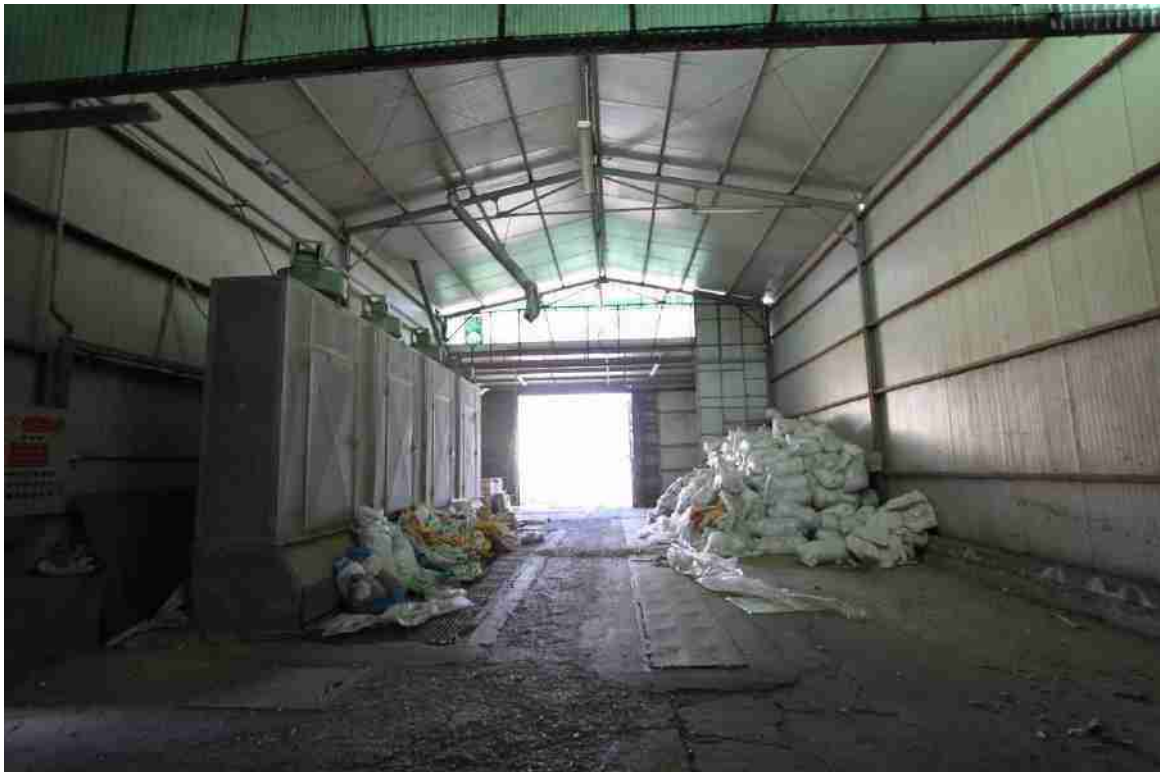


Figura 56\_Tettoia laterale allo stabilimento: zona ribaltabile per camion a cassa fissa-tramoggia e filtri



Figura 57\_Tettoia laterale allo stabilimento: zona ribaltabile per camion a cassa fissa-tramoggia filtri e piattaforma rotante



Figura 59\_ Cabina enel



Figura 58\_ Quadri elettrici cabina enel



Figura 60\_Area Silos

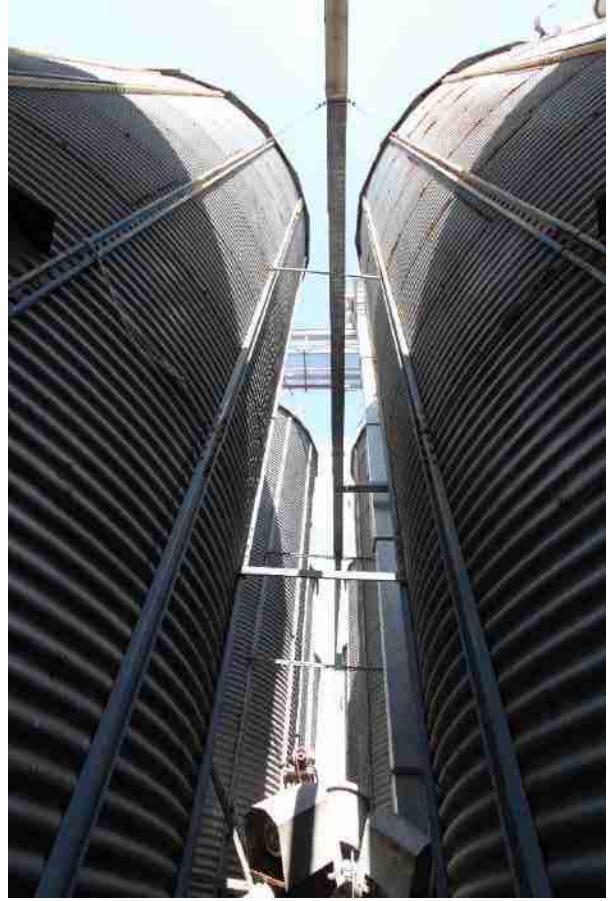


Figura 61\_Area Silos



Figura 63\_Area Silos



Figura 62\_Area Silos



Figura 64\_Area Silos



Figura 65\_Area Silos: essiccatori



Figura 66\_Area compressore Atlas Copco GA15



Figura 67\_Area compressore Atlas Copco GA15



Figura 68\_Area deposito aria compressa Fini



Figura 69\_Area deposito gasolio per caldaia



Figura 70\_Area Silos e addolcitore per le acque di produzione



Figura 71\_Addolcitore



Figura 72\_Silos grassi e melasse



Figura 73\_Silos grassi e melasse



Figura 74\_Locale termico caldaia



Figura 75\_Caldaia Biasi



Figura 76\_Caldaia Biasi



Figura 77\_Area bagni del personale



Figura 78\_Bagni del personale



Figura 79\_Bagni del personale



Figura 80\_Area Inverter impianto fotovoltaico



Figura 81\_Area Inverter impianto fotovoltaico



Figura 82\_Area scoperta laterale ai locali produttivi e deposito



Figura 83\_Area produttiva: Celloni per cruscamì



Figura 84\_Area produttiva: Celloni per cruscamì



Figura 85\_Bilancia per crusami



Figura 86\_Area silos interni



Figura 87\_Area Silos interni e sistema di dosaggio



Figura 88\_Area miscelazione vitamine e minerali con relative bilance



Figura 89\_Aspiratore polveri con filtro



Figura 90\_Quadri di controllo produzione



Figura 91\_Sala operativa di controllo della produzione



Figura 92\_Celle per prodotti finiti ed estrattore



Figura 93\_Ciclone di raffreddamento della pressa



Figura 94\_Pesa, insacatrice palletizzatore con robot



Figura 95\_Pesa, insacatrice palletizzatore con robot



Figura 96\_Pallettizzatore con robot e rullo



Figura 97\_Pallettizzatore con robot e rullo



Figura 98\_Bilancia per aromi



Figura 99\_Filtro per mulino a martelli e celle di pre-macinazione retrostanti



Figura 100\_Bilancia



Figura 101\_Celle per prodotti finiti



Figura 102\_Cubettatrice Tenchini



Figura 103\_Celle di alimentazione della cubettatrice



Figura 104\_Sgrummatore



Figura 105\_Area carico sacchi su automezzo

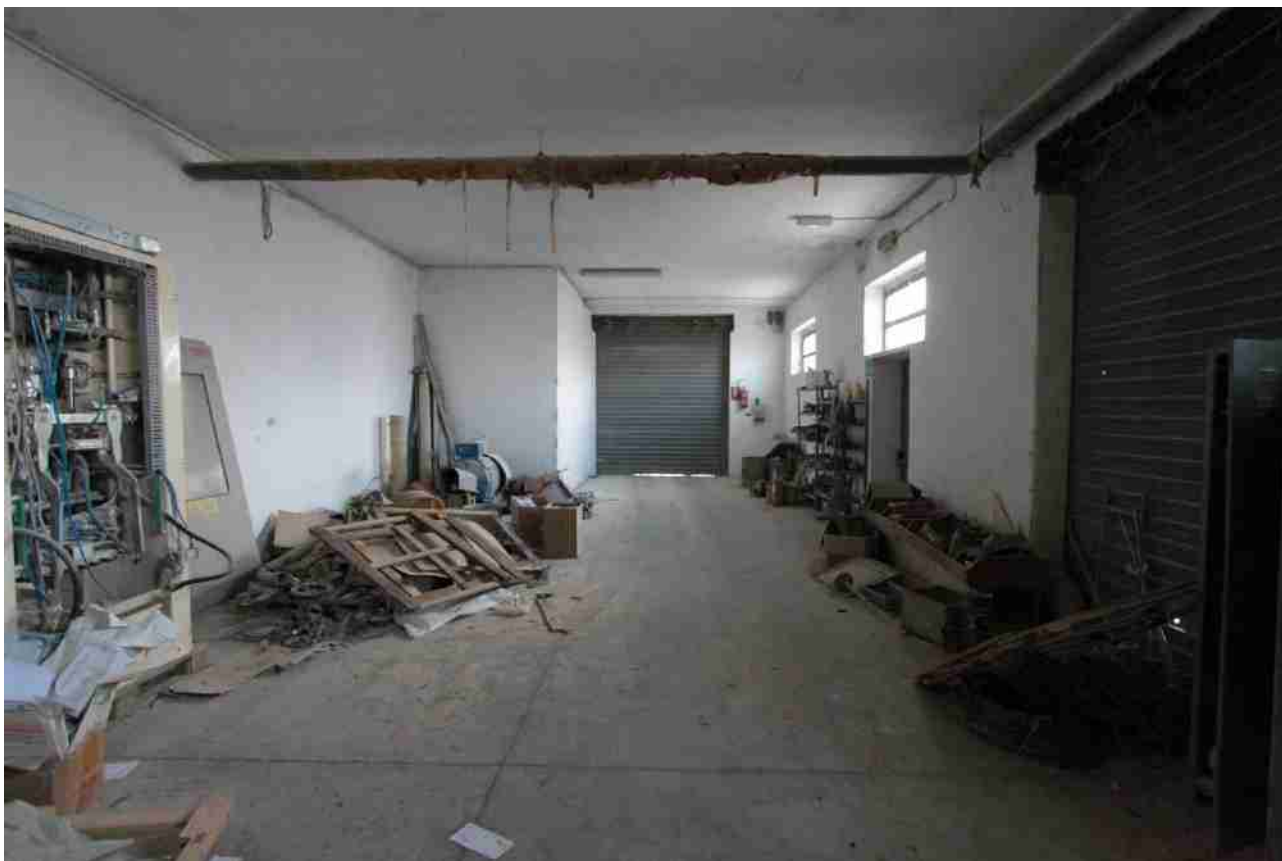


Figura 106\_Magazzino



Figura 107\_Magazzino



Figura 108\_Sala aria compressa



Figura 109\_Sala aria compressa



Figura 110\_Ingresso fossa interrata con il Mulino a Martelli



Figura 111\_Parte del Mulino a martelli



Figura 112\_Parte del Mulino a martelli



Figura 113\_Parte del Mulino a martelli



Figura 114\_Mulino a martelli



Figura 115\_Motore Mulino a martelli

Siniscola, 18 settembre 2024

Il perito stimatore



## ALLEGATO N.6

Planimetrie di rilievo con punti di vista fotografici Nceu f.36  
p.lla 2041 sub 1+2+3;



## ALLEGATO N.7

Relazione di stima attrezzature e macchinari specifici opificio  
n.2: Nceu f.36 p.IIa 2041 sub 1+2+3;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

Giudice delegato: Dott. ██████████

Curatore fallimentare: Dott.ssa ██████████

Esperto nominato: Arch. Daniele Todde

## RELAZIONE DI STIMA DEI MACCHINARI SPECIFICI E DELLE ATTREZZATURE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO N.2: NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3, SP IRGOLI-CAPO COMINO, -IRGOLI (NU)

### Complesso produttivo n.2:

- 1) **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 1, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al NCEU al f.36 plla 2041 sub 2, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 3) **Bene Comune non censibile**, identificato al nct al f.36 p.la 2041 sub.3 (piattaforma scoperta per i Silos);
- 4) **Ente Urbano di 4052mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2041, limitatamente alle superfici dei subalterni n.1,2,3 costituiti in società nel 2004 (escluso il sub.4 non conferito in società).

DANIELE TODDE  
Architetto  
VIA CAVALLOTTI, 21 - 08029 - SINISCOLA (NU)  
TEL/FAX: 0784 877557 - CELL: 338 7658201  
TODDE.ARKS@GMAIL.COM

## RELAZIONE DI STIMA DELLE ATTREZZATURE SPECIFICHE E DEI MACCHINARI



### **Premessa:**

La presente relazione di stima è relativa alle sole attrezzature specifiche e macchinari funzionali alla produzione che si svolgeva all'interno del "Omissis", ed in modo particolare nel secondo opificio, sito nella Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, 4 a Irgoli, e meglio distinto al n. c. f. 36 p.lla 2041 sub.1,2,3. Dall'analisi delle concessioni edilizie e di quanto riportato nell'atto di costituzione della società del 2004, ed in modo particolare della perizia di stima allegata, il complesso produttivo di cui trattasi è stato edificato tra il 1998 ed il 1999. Durante i sopralluoghi in sito sono stati rilevati gli immobili e gli impianti presenti; è stato prodotto un elenco delle attrezzature e dei macchinari ed è stata fatta una planimetria riassuntiva al fine di comprendere meglio l'articolazione del complesso produttivo. Per la determinazione del valore di mercato delle attrezzature e dei macchinari, sono stati analizzati i costi storici presenti nell'elenco cespiti del 2018; sono state inoltre analizzate le documentazioni fornite dal sig. "Omissis", riguardanti le vecchie fatture e i vecchi preventivi dei macchinari e delle attrezzature, ove e quando presenti negli archivi della società. In alcuni casi sono state fatte delle analisi di mercato finalizzate alla verifica di beni comprabili a quelli da stimare, presenti in alcuni siti specifici ed in vendita, al fine di poter individuare il segmento di mercato del bene da stimare. I criteri di stima adottati sono, la comparazione diretta, ove possibile, e il costo di riproduzione deprezzato qualora presenti i costi storici. Sono stati anche analizzati i valori di stima allegati al conferimento in società del 2004.

### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO:**

Il complesso produttivo n.2, nasce come ampliamento del primo impianto produttivo del 1978, edificato sulla Via C. Soro a Irgoli. L'intero complesso trova accesso dalla SP Irgoli-Capo Comino, attraverso un'area scoperta oggi indicata al n. c. f. 36 p.lla 2041 sub.4, originariamente facente parte del [REDACTED] ed esclusa in sede di conferimento in società nell'anno 2004; attualmente, tale area, è intestata al sig. "Omissis" come bene personale. Il [REDACTED] era dedicato alla trasformazione dei cereali in mangimi per cani. Il complesso produttivo è composto da un capannone industriale impiegato in parte come magazzino indipendente (A), e in parte adibito alla ricezione delle materie prime (B), stoccaggio nei silos disposti nel piazzale esterno (C), e lavorazione dei cereali fino all'ottenimento dei prodotti finiti (D); l'ultima parte della produzione è infatti adibita alla pesa ed insaccaggio e carico dei mangimi su automezzo per la vendita (E). Il complesso comprende anche la stazione di pompaggio dell'impianto antincendio, ad uso comune del [REDACTED] sito in Via C. Soro, a quello in esame ed al magazzino ad esso adiacente. In passato, probabilmente, gli automezzi diretti verso lo stabilimento, transitavano dalle aree scoperte retrostanti il complesso produttivo; tali aree, non rientrano tra quelle intestate alla società in liquidazione, sono intestate parte al Demanio dello Stato e parte a soggetti privati estranei alla liquidazione giudiziale.

### **SETTORI SPECIFICI DEL COMPLESSO PRODUTTIVO:**

Il complesso produttivo è costituito da alcuni settori fondamentali, ognuno costituito da attrezzature specifiche e macchinari dedicati alla specifica fase lavorativa; si possono schematizzare i seguenti settori specifici della produzione, con riferimento alla planimetria riportata nelle figure da n.1 a n.4:

- A) Locale magazzino (attualmente in locazione alla società "Omissis", estranea alla liquidazione giudiziale);
- B) Area scarico cereali su tramoggia con aspiratori e filtri;
- C) Area di stoccaggio in Silos;
- D) Area impianto di estrusione;
- E) Area impianto Cani Immac, insaccatrice, pallettizzatore con robot, carico su automezzo;
- F) Stazione pompe antincendio;

Si riportano di seguito delle planimetrie del complesso produttivo con l'indicazione delle attrezzature e macchinari presenti al momento del sopralluogo.

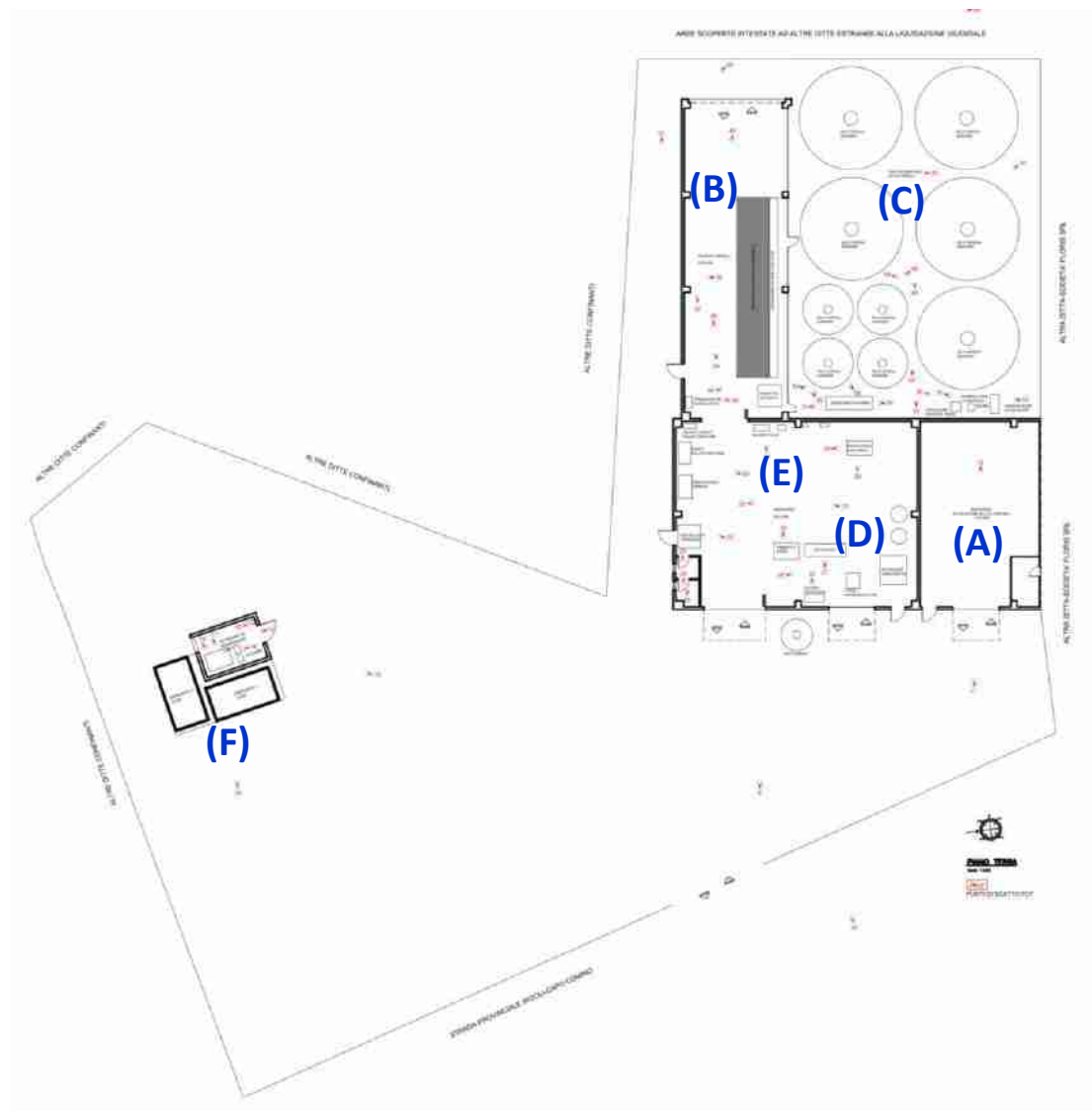


Figura 1\_Planimetria generale del [redacted] n. 36 p.la 2041 sub.1+2+3

**AREE SCOPERTE NON INTESATE ALLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE**

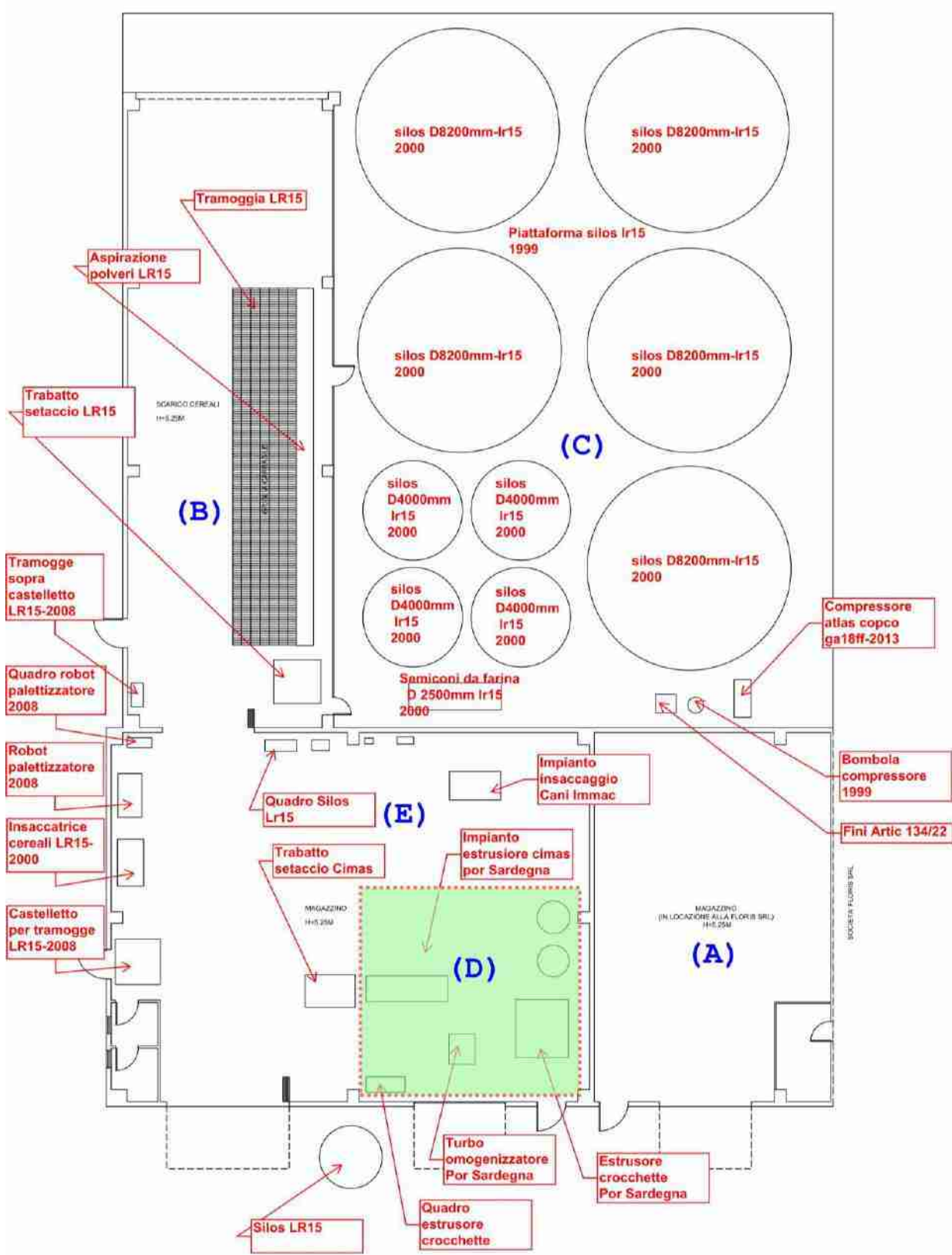


Figura 2\_Dettaglio del complesso produttivo\_nceu f.36 p.lla 2041 sub.1/parte+2+3

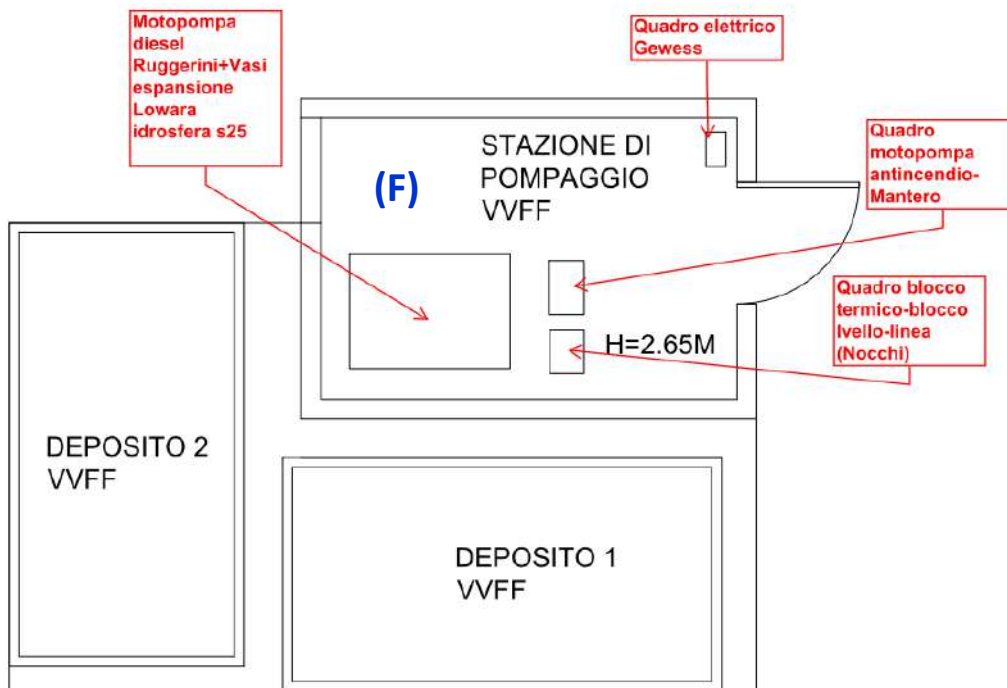


Figura 3\_Dettaglio della stazione di pompaggio dell'impianto antincendi\_ nceu f.36 p.IIa 2041 sub.1/parte

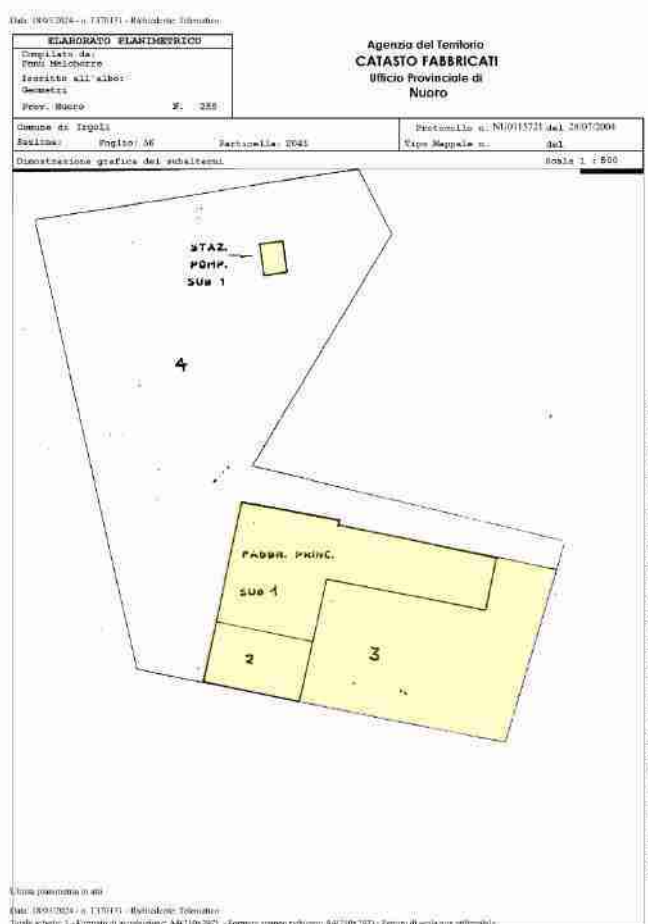


Figura 4\_Elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni f.36 p.IIa 2041 sub.1,2,3,4 (in giallo i soli subalterni inseriti nella costituzione della società nell'anno 2004 ed oggetto di Liquidazione Giudiziale)

## STIMA DELLE ATTREZZATURE SPECIFICHE E DEI MACCHINARI:

Si procederà con la stima dei beni sulla base dei dati storici di acquisto, ove disponibili, e dei beni comparabili reperiti nel libero mercato, ove non disponibili i dati storici. Si riporta una tabella riassuntiva dei beni oggetto di stima, alla quale seguiranno le tabelle sintetiche di stima contenenti la descrizione dei beni, le fotografie al momento dei sopralluoghi in sito, il metodo di stima adottato ed il valore finale di stima arrotondato.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI RELATIVI ALL'OPIFICIO 02_NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3-VALORI AL SETTEMBRE 2024							
MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €- settembre 2024- in cifre tonde
2013	100	ELETTROCOMPRESSORE	(CONIVAL SRLCR)ATLAS GA18FF	SCHEDA 1	1	€ 6.200,00	€ 6.200,00
2000	52	IMPIANTO SILOS LR 15	CIMAS	SCHEDA 2	1	€ 245.000,00	€ 245.000,00
2000	53	INSACCATRICE CEREALI LR 15	CONCETTI SPA	SCHEDA 3	1	€ 24.000,00	€ 24.000,00
2005	58	IMPIANTO DI ESTRUSIONE POR SARDEGNA	CIMAS	SCHEDA 4	1	€ 77.500,00	€ 77.500,00
2007	62	IMPIANTO CANI IMMAC	CANI IMMAC	SCHEDA 5	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
2008	67	IMPIANTO DI PALETTIZZAZIONE CON ROBOT	CONCETTI SPA	SCHEDA 6	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
2011	9	TURBO OMOGENIZZATORE	TURBO OMOGENIZZATORE	SCHEDA 7	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
1999	NP	ESSICCATORE	FINI ARTIC 134/22 - 101 1/11	SCHEDA 8	1	€ 700,00	€ 700,00
1999	NP	SERBATOIO ARIA COMPRESSA	CGC MOD.CPL720V	SCHEDA 9	1	€ 200,00	€ 200,00
1998	NP	TRABATTO SETACCIO	CIMAS	SCHEDA 10	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
TOT.							
VALORE COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E IMPIANTI-IMPIANTI SPECIFICI-OPIFICIO 02-NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3							€ 389.200,00

Figura 5\_Tabella riassuntiva delle attrezzature e dei macchinari

Il Valore di Mercato dei macchinari e delle attrezzature specifiche dell'opificio 02\_nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3 è pari a:

**389.000,00€**

**(TRECENTOTTANTANOVEMILA EUROZEROCENTESIMI)**

Si riportano di seguito le schede sintetiche di stima dei beni riportati nell'elenco di cui alla figura 5; ogni scheda, oltre alle foto dei beni, riporta i criteri di stima, i valori di riferimento, dettagli ed anno di entrata in produzione del bene.

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: ELETTROCOMPRESSORE ATLAS COPCO GA18FF</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>1</b>
---------------------	--	---------------	----------



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua in anni	% vita utile residua	$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	
2013	2024	11	30	19	63,33%		
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.100		vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
Elettrocompressore ATLAS COPCO GA18FF	€ 9.800,00		30	11	LINEARE	-3.593,33	6.206,67

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 100**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024	
ATLAS COPCO	GA18FF	API464935	2013	€	6.200,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: IMPIANTO DI STOCCAGGIO CEREALI LR15 ANNO 2000</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>2</b>
----------------------	--	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 52**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CIMAS	ND	ND	2000	€ 245.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche						
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$
2000	2024	24	50	26	52,00%	
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.52	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
IMPIANTO DI STOCCAGGIO CEREALI	€ 471.522,53	50	24	LINEARE	-226.330,81	245.191,72

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: INSACCATRICE CEREALI CONCETTI ANNO 2000 LR 15	SCHEDA	3
---------------	--	--------	---



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 53**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CONCETTI SPA	ND	ND	2000	€ 24.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	
2000	2024	24	35	11	31,43%		
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.53		vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
INSACCATRICE CEREALI LR 15	€ 77.065,18		35	24	LINEARE	-52.844,69	24.220,49

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: IMPIANTO ESTRUSORE CIMAS POR SARDEGNA - ANNO 2005</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>4</b>
----------------------	--	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 58**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CIMAS	ND	ND	2005	€ 77.500,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

Obsolascenze fisiche, funzionali, economiche					
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2005	2024	19	35	16	45,71%

$$C_t = C_x \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.58	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
IMPIANTO ESTRUSORE CIMAS POR SARDEGNA	€ 167.463,62	35	19	LINEARE	-90.908,82	76.554,80

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: IMPIANTO CANI IMMAC - ANNO 2007	SCHEDA	5
---------------	--	--------	---



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 62**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
IMMAC	ND	ND	2007	€ 5.600,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

**Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche**

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2007	2024	17	30	13	43,33%

$$C_t = C \times \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.62	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
IMPIANTO CANI IMMAC	€ 13.000,00	30	17	LINEARE	-7.366,67	5.633,33

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: PALETTIZZATORE CON ROBOT CONCETTI ANNO 2008 LR 15	SCHEDA	6
---------------	---	--------	---



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

ELENCO CESPITI ANNO 2018: 67


MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CONCETTI SPA	ND	ND	2008	€ 25.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche					
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua in anni	% vita utile residua
2008	2024	16	30	14	46,67%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.67	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
PALETTIZZATORE CON ROBOT	€ 52.852,33	30	16	LINEARE	28.187,91	24.664,42

DESCRIZIONE:		PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: TURBO OMOGENIZZATORE - ANNO 2011				SCHEDA	7
							
Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C_x \left( 1 - \frac{t}{n} \right)$	
2011	2024	13	35	22	62,86%		
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.9		vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
TURBO OMOGENIZZATORE	€	4.850,00	35	13	LINEARE	-1.801,43	3.048,57
STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024							
STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE							
ELENCO CESPITI ANNO 2018: 9							
MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024			
ND	ND	ND	2011	€	3.000,00		
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO							

DESCRIZIONE:	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: ESSICCATORE FINI ARTIC 134/22	SCHEDA	8
--------------	--	--------	---



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
FINI	ARTIC 134/22	105 1/11	1999	€ 700,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

--

<b>DESCRIZIONE:</b>	<b>PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: SERBATOIO ARIA COMPRESSA CGC MOD.CPL720V</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>9</b>
---------------------	---	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLO	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CGC	CPL720V PUL/ROT IT- EXP R	9096103589	1999	€ 200,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :	PIANO TERRA OPIFICIO AL NCEU F.36 P.LLA 2041: TRABATTO SETACCIO CIMAS - ANNO 1998	SCHEDA	10
---------------	--	--------	----



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CIMAS	ND	ND	1998	€ 2.000,00

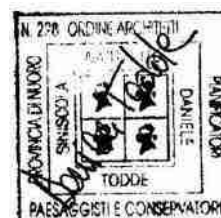
**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI APRILE 2024-ARROTONDATO**

**Conclusioni:**

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi delucidazione e ringraziandola per la fiducia accordatami.

Siniscola, 18.09.2024

Il Perito estimatore



## ALLEGATO N.8

Relazione fotografica opificio n.2: Nceu f.36 p.lla 2041 sub  
1+2+3;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Liquidazione Giudiziale: "Omissis" n.1/2024)

**Giudice delegato:** Dott. [REDACTED]

**Curatore fallimentare:** Dott.ssa [REDACTED]

**Esperto nominato:** Arch. Daniele Todde

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**BENI SITI IN IRGOLI (NU)**

**Complesso produttivo n.2\_ Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4: NCEU F.36 P.LLA 2041 SUB.1+2+3**

1. **Fabbricato industriale** in Irgoli, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino, n.4, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub 1**, cat D/1, s1-pt, rendita di 1.528,71€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 1) **Locale magazzino in Irgoli**, Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino n.2, identificato al **NCEU al f.36 plla 2041 sub 2**, cat C/2, classe 2, pt, rendita di 178,18€, intestato catastalmente al "Omissis", con sede in Irgoli (Nu);
- 2) **Bene Comune non censibile, identificato al nct al f.36 p.la 2041 sub.3** (area scoperta con i Silos);
- 3) **Ente Urbano di 4052mq**, identificato al nct al f.36 p.la 2041 (quota parte subalterni 1+2+3);

DANIELE TODDE  
A r c h i t e t t o

VIA CAVALLOTTI, 21 - 08029 - SINISCOLA (NU)  
TEL/FAX: 0784 877557 - CELL: 338 7658207  
TODDE.ARKS@GMAIL.COM

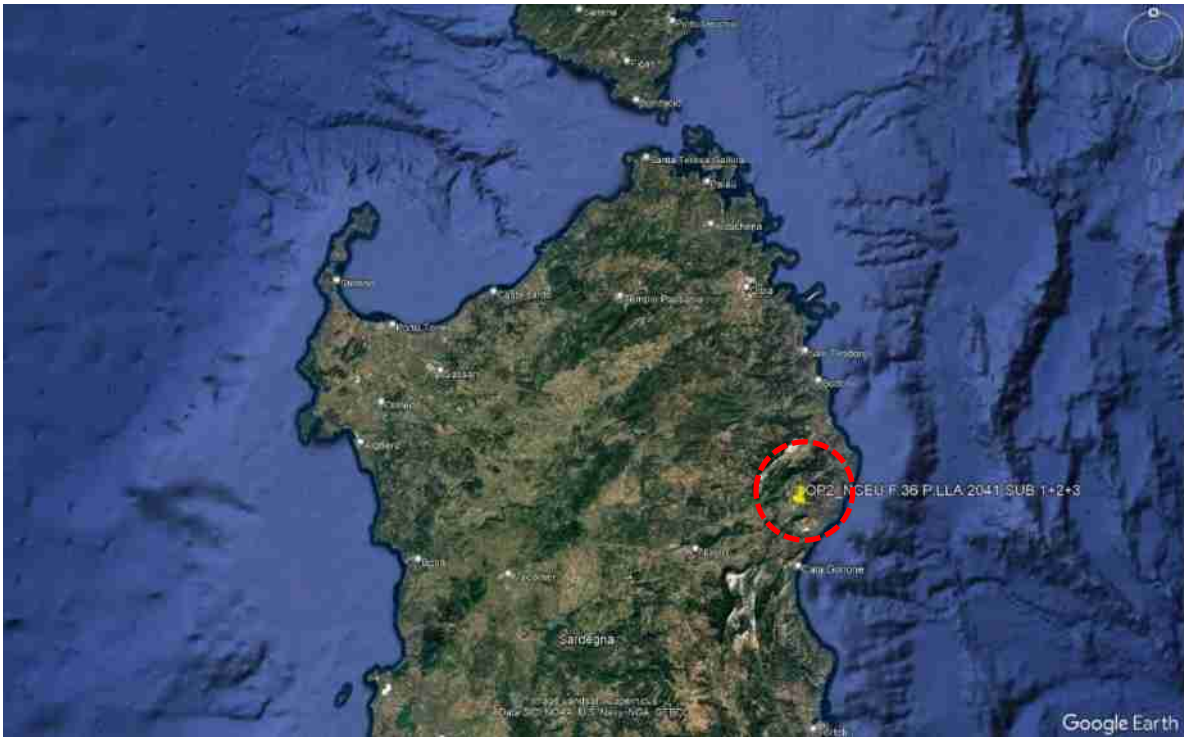


Figura 1\_Ortofoto satellitare Opificio n.02: Nceu f.36 p.la 2041 sub 1+2+3\_Irgoli (Nu), Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino



Figura 2\_Ortofoto satellitare Nct f.36 p.la 2041\_Irgoli (Nu), Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino

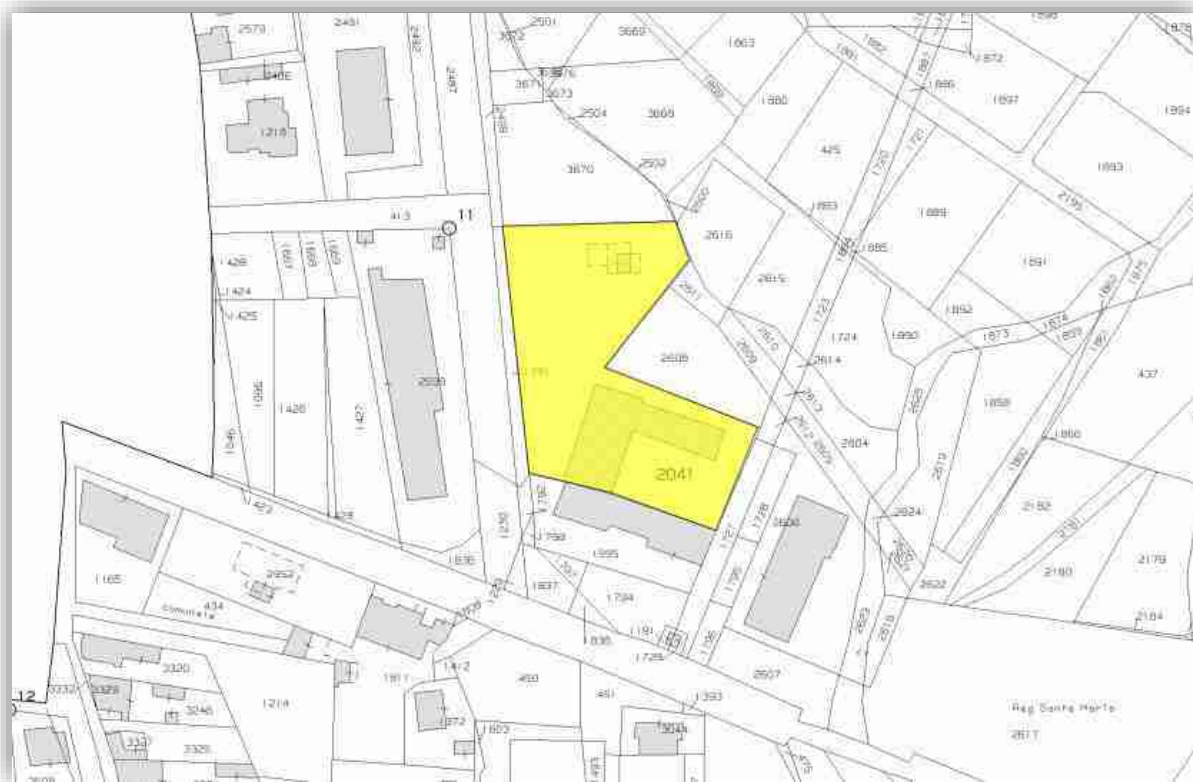


Figura 3\_Estratto di mappa NCT f.36 p.IIa 2041\_Irgoli (Nu), Strada Provinciale Irgoli-Capo Comino



Figura 4\_Immagine satellitare dell'OP2 dalla Strada Provinciale Irgoli Capo Comino/Ovest



Figura 5\_Immagine satellitare dell'OP2 da est



Figura 6\_Immagine satellitare da Via Carmine Soro/Sud



Figura 7\_Immagine satellitare da nord



Figura 8\_Vista incrocio Via C.Soro-Provinciale Irgoli Capo Comino



Figura 9\_Ingresso dell'opificio e del magazzino vista dall'area indicata con il sub.4 di proprietà esclusiva del sig. "Omissis"



Figura 10\_Vista d'insieme dell'opificio 2



Figura 11\_Ingresso al locale magazzino sub.2



Figura 12\_interno magazzino sub.2



Figura 13\_Locale pompe e cisterne antincendio sub.1



Figura 14\_Cisterne antincendio sub.1



Figura 15\_Locale pompe antincendio sub.1



Figura 16\_Quadri di comando pompe antincendio sub.1



Figura 17\_Motopompa gruppo antincendio



Figura 18\_Vasi di espansione antincendio



Figura 19\_Quadro elettrico antincendio



Figura 20\_Area produzione crocchette, insaccaggio e carico prodotti finiti



Figura 21\_Area bagni del personale, insacatrice e palletizzatore con robot



Figura 22\_Castelletto per tramoggia di carico ed insaccaggio



Figura 23\_Bagni del personale



Figura 24\_Bagni del personale



Figura 25\_Bagni del personale



Figura 26\_Omogenizzatore ed estrusore per crocchette



Figura 27\_Impianto di estrusione



Figura 28\_Trabatto



Figura 29\_Impianto di insaccaggio Cani Immac



Figura 30\_Impianto di insaccaggio Cani Immac



Figura 31\_Quadro Silos



Figura 32\_Quadro estrusore crochette



Figura 33\_Insacatrice, pallettizzatore con robot e quadro



Figura 34\_Tramoggia per scarico camion a pavimento, aspiratori e filtri per polveri



Figura 35\_Componenti dell'insaccatrice e della tramoggia di carico



Figura 36\_Elevatore diesel Nuova Detas



Figura 37\_Elevatore diesel Nuova Detas



Figura 38\_Compenti dell'insaccatrice e della tramoggia di carico



Figura 39\_Trabatto



Figura 40\_Area scarico cereali



Figura 41\_Vista dei silos e dell'area scarico cereali fatta dall'area intestata al Demanio.



Figura 42\_Aree esterne retrostanti l'impianto Op2 **(NON FACENTI PARTE DELLA SOCIETA')**



Figura 43\_Mercedes Benz intestato alla società



Figura 44\_Cisterna per cereali su camion intestata alla società



Figura 45\_Camion intestato alla società



Figura 46\_Camion intestato alla società



Figura 47\_Camion intestati alla società



Figura 48\_Camion intestato alla società



Figura 49\_Camion intestato alla società



Figura 50\_Area compressore ed essicatore



Figura 51



Figura 52\_Compressore Atlas Ga18ff



Figura 53\_Compressore Atlas Ga18ff



Figura 54\_Semicorni da farina



Figura 55\_Silos diametro 4000mm



Figura 56\_Elevatore a catena



Figura 57\_Semicorni da farina



Figura 58\_Silos diametro 4000mm e silos diametro 8200mm



Figura 59\_Silos diametro 4000mm



27 Marzo 2024, 12:42 PM

Figura 60\_Silos diametro 8200mm



Figura 61\_Silos diametro 8200mm



Figura 62\_Silos diametro 4000mm



Figura 63\_Semicorni da farina



Figura 64\_Silos



Figura 65\_Silos



Figura 66\_Esterno dell'opificio e area laterale di pertinenza



Figura 67\_Esterno dell'opificio e area laterale di pertinenza

Siniscola, 18 settembre 2024

Il perito stimatore



## ALLEGATO N.9

Schede di stima mezzi stradali;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE


(Fallimento: Mangimificio Giorgio Floris Srl n.1/2024)

**Giudice delegato:** Dott. Riccardo De Vito

**Curatore fallimentare:** Dott.ssa Laura Meloni

**Esperto nominato:** Arch. Daniele Todde

**SCHEDE DEI BENI MOBILI OGGETTO DI STIMA, RIPORTATI NEL**  
**"VERBALE DI INVENTARIO DEI BENI AI SENSI DELL'ART.87 L.F."**  
**DELL'ANNO 2018:**

- Mezzi stradali: 
- Mezzi non stradali:
- Macchinari e impianti- impianti specifici;
- Attrezzatura varia e minuta-mobili e machine elettroniche d'ufficio
- Impianto fotovoltaico

DANIELE TODDE  
Architetto

VIA CAVALLOTTI, 21 - 08028 - SIMISCOLA (NU)  
TEL/FAX: 0784-877557 - CELL: 338-7858207  
10000.ANK@GMAIL.COM

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: ██████████ G. ██████████ SRL - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI - VALORI AL SETTEMBRE 2024

MEZZI STRADALI

Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello/Targa	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024-in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2008	26	AUTOVETTURA	FORD FIESTA CLEVER 1400-DP664FH	SCHEDA 1	1	1.100,00 €	€ 1.100,00
2001	14	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS 260E31/E3/75-BP516KL	SCHEDA 2	1	15.700,00 €	€ 15.700,00
2006	17	AUTOCARRO	IVECO MAGIRUS A260S/80-CF546BL	SCHEDA 3	1	17.000,00 €	€ 17.000,00
1995	13	CISTERNA SU AUTOMEZZO	CISTERNA MENCI	SCHEDA 4	1	7.000,00 €	€ 7.000,00
2012	ND	AUTOCARRO MERCEDES BENZ 906BB35	MERCEDES BENZ 906BB35 - EN669RA	SCHEDA 5	1	€ 8.100,00	€ 8.100,00
2006	18	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 47	SCHEDA 6	1	200,00 €	€ 200,00
2008	19	ACCESSORIO PER AUTOCARRO	TELONE IN PVC VERDE MQ 43	SCHEDA 7	1	150,00 €	€ 150,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI STRADALI E ACCESSORI VARI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-</b>						<b>€</b>	<b>49.600,00</b>

DESCRIZIONE :

AUTOVETTURA FORD FIESTA CLEVER-INCIDENTATA

SCHEDA

1



STATO DELL'AUTOVETTURA VERIFICATO IL 04-04-2024

ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DELL'AUTOMEZZO OGGETTO DI VALUTAZIONE (ANNUNCI IN VENDITA SUL WEB - QUATTORRUOTE)

ELENCO CESPITI ANNO 2018: N.26

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI IMMATRICOLAZIONE	QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024
FORD	FIESTA CLEVER 1400	DP664FH	2008	€ 1.100,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :

AUTOCARRO IVECO MAGIRUS 260E31/E3/75

SCHEDA

2



STATO DELL'AUTOCARRO VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPRABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DELL'AUTOMEZZO OGGETTO DI VALUTAZIONE (ANNUNCI IN VENDITA-QUATTORRUOTE)

ELENCO CESPITI ANNO 2018: N.14

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI IMMATRICOLAZIONE	QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024
IVECO MAGIRUS	260-E31	BP516KL	2001	€ 15.700,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :

**AUTOCARRO FIAT IVECO STRAILIS  
(ESCLUSA LA CISTERNA DA MANGIME, VALUTATA A PARTE)**

SCHEDA

3



**STATO DELL'AUTOCARRO VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPRABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO  
DELL'AUTOMEZZO OGGETTO DI VALUTAZIONE (ANNUNCI IN VENDITA-QUATTORRUOTE)**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: N.17**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI IMMATRICOLAZIONE	QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024
FIAT IVECO	STRALIS	CF546BL	2006	€ 17.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>CISTERNA DA MANGIME SU AUTOMEZZO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>4</b>
----------------------	---	---------------	----------



**Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche**

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
1995	2024	29	40	11	27,50%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.13	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
CISTERNA SU AUTOMEZZO	€ 25.306,39	40	29	LINEARE	-18.347,13	6.959,26

**STATO DELLA CISTERNA SU AUTOMEZZO, VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: N.13**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI IMMATRICOLAZIONE	QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024 ARROTONDATA
MENCI	NP	NP	1995	€ 7.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

AUTOCARRO MERCEDES BENZ 906BB35

SCHEDA

5



STATO DELL'AUTOVETTURA VERIFICATO IL 04-04-2024

ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DELL'AUTOMEZZO OGGETTO DI VALUTAZIONE (ANNUNCI IN VENDITA SUL WEB - QUATTORRUOTE)

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI IMMATRICOLAZIONE	QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024
MERCEDES-BENZ	BENZ 906BB35	EN669RA	2012	€ 8.100,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>TELONE IN PVC VERDE DA 47MQ</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>6</b>
----------------------	------------------------------------	---------------	----------



**STATO DELL'AUTOVETTURA VERIFICATO IL 04-04-2024**

**ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI ANALISI**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 18**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO</b>	<b>QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024</b>
ND	ND	ND	2006	€ 200,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>TELONE IN PVC VERDE DA 43MQ</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>7</b>
----------------------	------------------------------------	---------------	----------



**STATO DELL'AUTOVETTURA VERIFICATO IL 04-04-2024**

**ANALISI DI MERCATO SUI BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI ANALISI**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 19**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO</b>	<b>QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024</b>
ND	ND	ND	2006	<b>€ 150,00</b>

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

## **ALLEGATO N.10**

Schede di stima mezzi non stradali;

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Fallimento: Mangimificio Giorgio Floris Srl n.1/2024)

**Giudice delegato:** Dott. Riccardo De Vito

**Curatore fallimentare:** Dott.ssa Laura Meloni

**Esperto nominato:** Arch. Daniele Todde

**SCHEDE DEI BENI MOBILI OGGETTO DI STIMA, RIPORTATI NEL**  
**"VERBALE DI INVENTARIO DEI BENI AI SENSI DELL'ART.87 L.F."**  
**DELL'ANNO 2018:**

- Mezzi stradali:
- Mezzi non stradali: 
- Macchinari e impianti- impianti specifici;
- Attrezzatura varia e minuta-mobili e machine elettroniche d'ufficio
- Impianto fotovoltaico

DANIELE TODDE  
Architetto

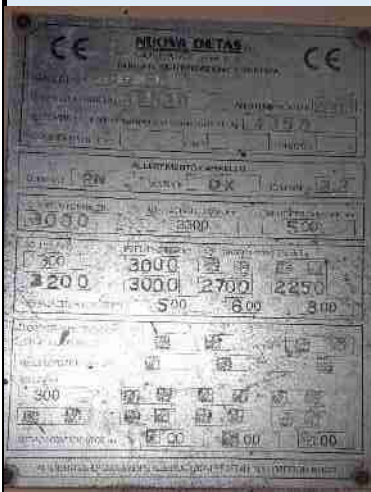
VIA CAVALLOTTI, 21 - 08029 - SINISCOLA (NU)  
TEL/FAX: 0784 877557 - CELL: 338 7658201  
TODDE.ARRE@GMAIL.COM

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: ██████████ G. ██████████ SRL - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA DEI MEZZI NON STRADALI-VALORI AL SETTEMBRE 2024

MEZZI NON STRADALI

Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €- maggio 2024-in cifre tonde	Valore totale €- maggio 2024- in cifre tonde
2010	4	AUTOMEZZO INTERNO	CARRELLO ELEVATORE DIESEL ROBUSTUS-NUOVA DETAS-SHR 30	SCHEDA 1	1	€ 4.300,00	€ 4.300,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI MEZZI NON STRADALI - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: ██████████ G. ██████████ SRL</b>							<b>€ 4.300,00</b>

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>CARRELLO ELEVATORE DIESEL - NUOVA DETAS SHR30</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>1</b>
----------------------	--	---------------	----------



**Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche**

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2010	2024	14	30	16	53,33%

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.4	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
CARRELLO ELEVATORE DIESEL ROBUSTUS	€ 8.000,00	30	14	LINEARE	-3.733,33	4.266,67

**STATO DELL'AUTOCARRO VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: N.4**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	QUOTAZIONE MEDIA USATO SIMILARE AL 2024
NUOVA DETAS	SHR 30	7539	2010	€ 4.300,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

## ALLEGATO N.11

Schede di stima macchine da ufficio, mobili, minuterie.

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

(Fallimento: Mangimificio Giorgio Floris Srl n.1/2024)

**Giudice delegato:** Dott. Riccardo De Vito

**Curatore fallimentare:** Dott.ssa Laura Meloni

**Esperto nominato:** Arch. Daniele Todde

**SCHEDE DEI BENI MOBILI OGGETTO DI STIMA, RIPORTATI NEL**  
**"VERBALE DI INVENTARIO DEI BENI AI SENSI DELL'ART.87 L.F."**  
**DELL'ANNO 2018:**

- Mezzi stradali:
- Mezzi non stradali:
- Macchinari e impianti- impianti specifici;
- Attrezzatura varia e minuta-mobili e machine elettroniche d'ufficio
- Impianto fotovoltaico



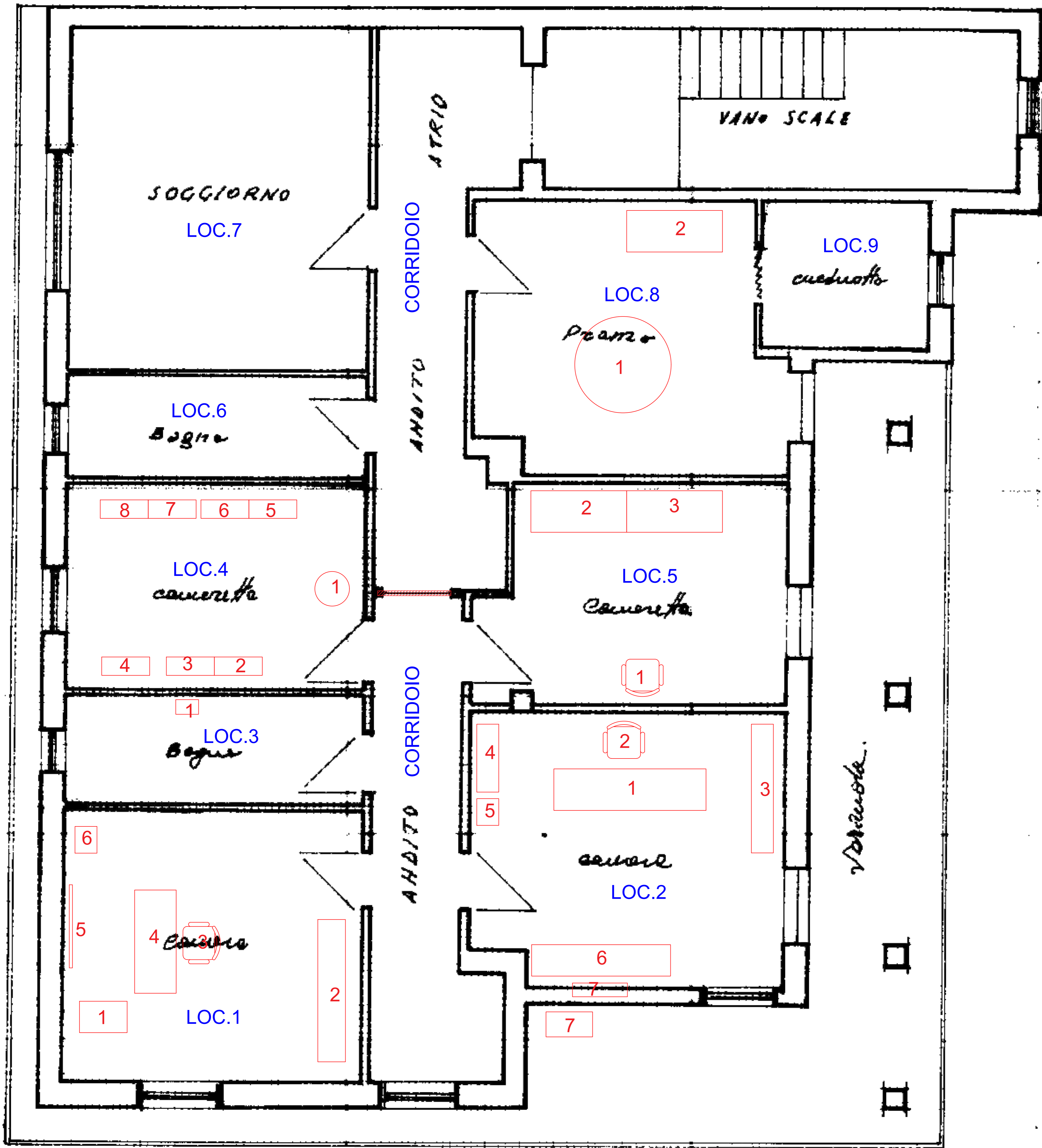
DANIELE TODDE  
Architetto

VIA CAVALLOTTI, 21 - 08029 - SINISCOLA (NU)  
TEL/FAX: 0784 877557 - CELL: 338 7558201  
XCODE: ARRE@GMAIL.COM

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024: ██████████ G. ██████████ SRL - TRIBUNALE DI NUORO -SEZ. LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - STIMA ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO - NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB 1/PARTE PIANO TERRA + SUB.2 PRIMO PIANO -VALORI AL SETTEMBRE 2024

ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO PRESENTI NEGLI UFFICI, CASA DEL CUSTODE E OPIFICIO COSTITUENTI LO STABILIMENTO N.1							
Anno	Elenco cespiti 2018 n./anno - data	Tipologia di bene	Marca/modello	Scheda N.	N	Valore unitario €-settembre 2024-in cifre tonde	Valore totale €-settembre 2024- in cifre tonde
2010	1	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE LASER	CANON ISENSYS LBP6650dn	SCHEDA 01	1	€ 23,00	€ 23,00
2003	27	UFFICIO PIANO TERRA: MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	MISURATORE GRAIN TESTER PLUS	SCHEDA 02	1	€ 150,00	€ 150,00
2008	29	UFFICIO PIANO TERRA: TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	DINI ARGEO 3590 CON THERMAL PRINT	SCHEDA 03	1	€ 360,00	€ 360,00
2012	92	UFFICIO PIANO TERRA: MULTI INVERTER ARIA CONDIZIONATA	STARCLIMA MULTI STAR INVERTER 9+9+9 PC7	SCHEDA 04	1	€ 260,00	€ 260,00
2010	5	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR PER PC	PHILIPS AU5A0829001647	SCHEDA 05	1	€ 50,00	€ 50,00
2017	104	UFFICIO PIANO TERRA: FLUSSOMETRO A LETTURA DIRETTA	PIUSI	SCHEDA 06	1	€ 200,00	€ 200,00
2016	81	UFFICIO PIANO TERRA: MODEM HUAWEI	MODEM HUAWEI	SCHEDA 07	1	€ 10,00	€ 10,00
2016	85	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE	BROTHER MFC 7440N	SCHEDA 08	1	€ 60,00	€ 60,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: SCRIVANIA N.1	NP	SCHEDA 09	1	€ 150,00	€ 150,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: SCRIVANIA N.4	NP	SCHEDA 10	1	€ 280,00	€ 280,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: SEDIA DA UFFICIO N.3	NP	SCHEDA 11	1	€ 20,00	€ 20,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: MOBILE DA UFFICIO A DUE ANTE IN METALLO N.2	NP	SCHEDA 12	1	€ 200,00	€ 200,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: MOBILE DA UFFICIO A TORRE IN METALLO N.6	NP	SCHEDA 13	1	€ 160,00	€ 160,00
NP	NP	LOC 1 PRIMO PIANO: QUADRO CON CORNICE N.5	NP	SCHEDA 14	1	€ 150,00	€ 150,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: TAVOLO IN LEGNO N.1	NP	SCHEDA 15	1	€ 1.100,00	€ 1.100,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.3	NP	SCHEDA 16	1	€ 650,00	€ 650,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.4	NP	SCHEDA 17	1	€ 430,00	€ 430,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.5	NP	SCHEDA 18	1	€ 150,00	€ 150,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO E VETRO N.6	NP	SCHEDA 19	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
NP	NP	LOC 2 PRIMO PIANO: CONDIZIONATORE D'ARIA N.7	ARGO AE508SHB	SCHEDA 20	1	€ 230,00	€ 230,00
NP	NP	LOC 3 PRIMO PIANO: BOILER N.1	ARISTON	SCHEDA 21	1	€ 40,00	€ 40,00
NP	NP	LOC 4 PRIMO PIANO: ASPIRAPOLVERE HOOVER N.1	HOOVER 2000W-PURE POWER ALLERGY CARE	SCHEDA 22	1	€ 50,00	€ 50,00
NP	NP	LOC 4 PRIMO PIANO: BLOCCO DI SCAFFALI METALLICI N.2+3+4+5+6+7+8	NP	SCHEDA 23	1	€ 200,00	€ 200,00

NP	NP	LOC 5 PRIMO PIANO: 2 ARMADI METALLICI DA UFFICIO 2+3	NP	SCHEDA 24	1	€	500,00	€	500,00
NP	NP	LOC 5 PRIMO PIANO: SEDIA DA UFFICIO 1	NP	SCHEDA 25	1	€	20,00	€	20,00
NP	NP	LOC 8 PRIMO PIANO: TAVOLO TONDO IN LEGNO 1	NP	SCHEDA 26	1	€	150,00	€	150,00
NP	NP	LOC 8 PRIMO PIANO: ARMADIO IN LEGNO E VETRO 2	NP	SCHEDA 27	1	€	800,00	€	800,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: BANCONE UFFICIO IN LEGNO CON QUATTRO CASSETTIERE METALLICHE	NP	SCHEDA 28	1	€	1.500,00	€	1.500,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 29	1	€	150,00	€	150,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 30	1	€	200,00	€	200,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 31	1	€	70,00	€	70,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO	NP	SCHEDA 32	1	€	200,00	€	200,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO IN LEGNO	NP	SCHEDA 33	1	€	50,00	€	50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO A DUE ANTE IN METALLO	NP	SCHEDA 34	1	€	200,00	€	200,00
2011	8	UFFICIO PIANO TERRA: TAVOLO DA UFFICIO IN LEGNO	NP	SCHEDA 35	1	€	200,00	€	200,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SET DI TRE POLTRONE DA UFFICIO	NP	SCHEDA 36	1	€	300,00	€	300,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO IN LEGNO E VETRO	NP	SCHEDA 37	1	€	1.000,00	€	1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ELETTRODATA	NP	SCHEDA 38	1	€	50,00	€	50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ACER VERITON M290	VERITON M290	SCHEDA 39	1	€	70,00	€	70,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE SAMSUNG SCX-3200-LASER B/N	SCX-3200-LASER B/N	SCHEDA 40	1	€	90,00	€	90,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR LCD PHILIPS+TASTIERA DELL+MOUSE DELL	PHILIPS+DELL	SCHEDA 41	1	€	75,00	€	75,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO SU RUOTE	NP	SCHEDA 42	1	€	50,00	€	50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: BILANCIA JUSTUS DA 60,000KG MAX PER PESA ESTERNA	JUSTUS MODENA - 60000KG MAX - MATR.31740	SCHEDA 43	1	€	1.000,00	€	1.000,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER CON TASTIERA	NP	SCHEDA 44	1	€	80,00	€	80,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: SISTEMA DI ALLARME URMET	URMET	SCHEDA 45	1	€	100,00	€	100,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: QUADRO A MURO PER RETE INTERNET UFFICIO	NP	SCHEDA 46	1	€	50,00	€	50,00
NP	NP	UFFICIO PIANO TERRA: TRE VIDEOCAMERE DI SORVEGLIANZA COMELIT	COMELIT	SCHEDA 47	1	€	200,00	€	200,00
									TOT.
VALORE COMPLESSIVO DELLE ATTREZZATURE VARIE E MINUTE-MOBILI E MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO-LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.1/2024-								€	13.028,00
G. █████ SRL									



NCEU F.36 P.LLA 2506 SUB.2 (ALLOGGIO CUSTODE-UFFICI)

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE CANON LBP 6650

SCHEDA

1



### Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2010	2024	14	15	1	6,67%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.1	vita utile	Anni in esercizio	metodo	prezzi	Valore residuo al 2024
STAMPANTE LBP 6650	€ 343,50	15	14	LINEARE	-320,60	22,90

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 1**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
CANON	ISENSYS LBP6650dn	NP	2010	€ 23,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: MISURATORE GRAIN TESTER PLUS

SCHEDA

2



### Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2003	2024	21	30	9	30,00%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.27	vita utile	Anni in esercizio	metodo	prezzame	Valore residuo al 2024
TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	€ 505,00	30	21	LINEARE	-353,50	151,50

STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

ELENCO CESPITI ANNO 2018: 27

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ISOELECTRIC	GRAIN TESTER PLUS	863	2003	€ 150,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :	UFFICIO PIANO TERRA: INDICATORE DI PESO DINI ARGEO 3590+THERMAL PRINTER	SCHEDA	3
---------------	--	--------	---



Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche							
anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua	$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	
2008	2024	16	20	4	20,00%		
Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.29		vita utile	Anni in esercizio	metodo	prezzamento	Valore residuo al 2024
TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	€ 1.800,00		20	16	LINEARE	-1.440,00	360,00

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 29**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
DINI ARGEO	3590+THERMAL PRINTER	NP	2008	€ 360,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: CONDIZIONAMENTO STARCLIMA TRIAL (TRE SPLIT INTERNI A PARETE+UN MOTORE ESTERNO)</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>4</b>
----------------------	--	---------------	----------



**Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche**

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2012	2024	12	20	8	40,00%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.92	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
MULTI INVERTER	€ 640,00	20	12	LINEARE	-384,00	256,00

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 92**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
STARCLIMA	MULTI STAR INVERTER 9+9+9 PC7	IBO3M055	2012	€ 260,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR LCD PHILIPS</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>5</b>
----------------------	---	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 5**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
PHILIPS	AU5A0829001 647	NP	2010	€ 50,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: FLUSSOMETRO A LETTURA DIRETTA

SCHEDA

6



### Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2017	2024	7	20	13	65,00%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.104	vita utile	Anni in esercizio	metodo	prezzame	Valore residuo al 2024
TERMINALE ELETTRONICO PER PESARE	€ 311,35	20	7	LINEARE	-108,97	202,38

STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

ELENCO CESPITI ANNO 2018: 104

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
PIUSI	NP	NP	2017	€ 200,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI APRILE 2024-ARROTONDATO

€ 200,00

DESCRIZIONE :	UFFICIO PIANO TERRA: MODEM HUAWEI - WIND	SCHEDA	7
---------------	--	--------	---



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018: 81**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
HUAWEI	NP	NP	2016	€ 10,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE LASER BROTHER MFC-7440N

SCHEDA

8



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018: 85

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
BROTHER	MFC-7440N		2016	€ 60,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 1 PRIMO PIANO: SCRIVANIA N.1</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>9</b>
----------------------	---	---------------	----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**



<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 1 PRIMO PIANO: SCRIVANIA N.4</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>10</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:8**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	2011	€ 280,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 1 PRIMO PIANO: SEDIA DA UFFICIO N.3</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>11</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 20,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 1 PRIMO PIANO: MOBILE DA UFFICIO A DUE ANTE IN METALLO N.2</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>12</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 200,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**



<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 1 PRIMO PIANO: MOBILE DA UFFICIO A TORRE IN METALLO N.6</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>13</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 160,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 1 PRIMO PIANO: QUADRO CON CORNICE N.5</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>14</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

LOC 2 PRIMO PIANO: TAVOLO IN LEGNO N.1

SCHEDA

15



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:8

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	2011	€ 1.100,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.3</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>16</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 650,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.4</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>17</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 430,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**



<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO N.5</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>18</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

**€ 150,00**

DESCRIZIONE :

LOC 2 PRIMO PIANO: MOBILE IN LEGNO E VETRO N.6

SCHEDA

19



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 1.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :	LOC 2 PRIMO PIANO: POMPA DI CALORE ARGO N.7	SCHEDA	20
---------------	---	--------	----



**Obsolescenze fisiche, funzionali, economiche**

anno acquisto	data di stima	anni in esercizio	vita utile in anni	vita residua anni	% vita utile residua
2001	2024	23	25	2	8,00%

$$C_t = C_x \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Bene mobile	Costo storico come da libro cespiti n.54	vita utile	Anni in esercizio	metodo	deprezzamento	Valore residuo al 2024
POMPA DI CALORE ARGO	€ 2.892,16	25	23	LINEARE	-2.660,79	231,37

**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

STIMA CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CRD-METODO LINEARE

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:54**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ARGO	AE508SHB	NP	NP	€ 230,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI APRILE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :

LOC 3 PRIMO PIANO: BOILER N.1

SCHEDA

21



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ARISTON	NP	NP	NP	€ 40,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 4 PRIMO PIANO: ASPIRAPOLVERE HOOVER N.1</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>22</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
HOOVER	2000W-PURE POWER ALLERGY CARE	NP	NP	€ 50,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 4 PRIMO PIANO: BLOCCO DI SCAFFALI METALLICI N.2+3+4+5+6+7+8</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>23</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 200,00

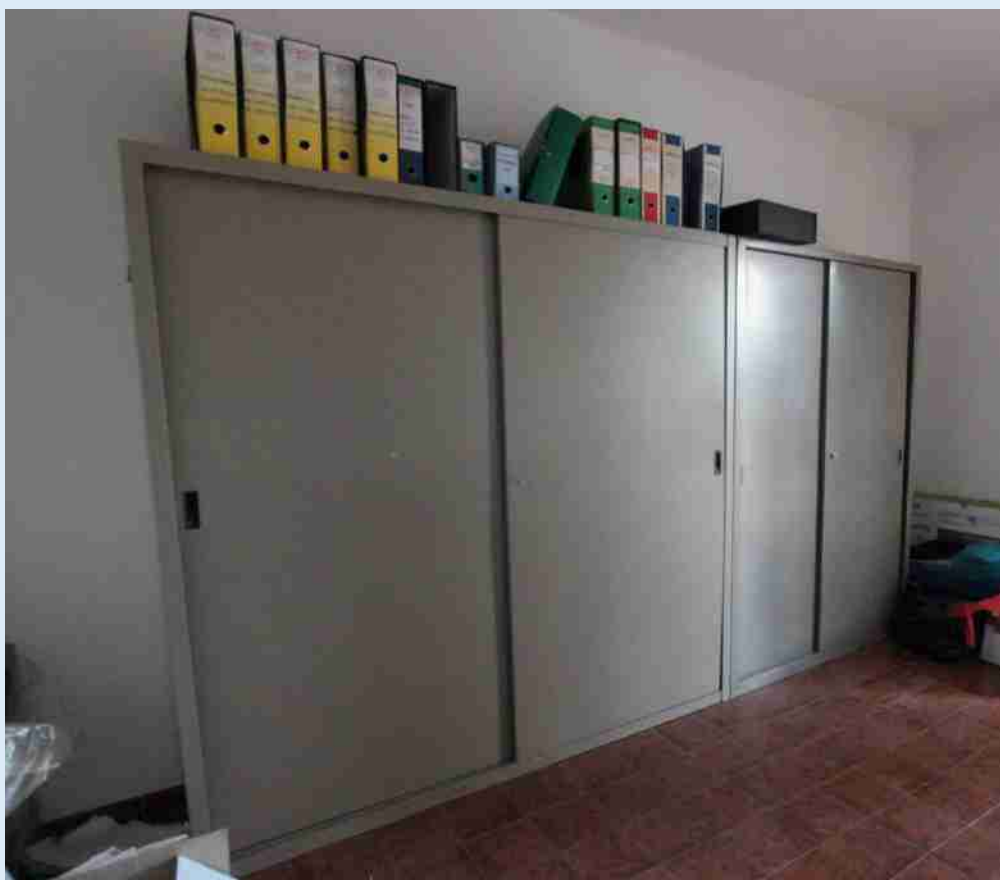
**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

LOC 5 PRIMO PIANO: 2 ARMADI METALLICI DA UFFICIO 2+3

SCHEDA

24



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

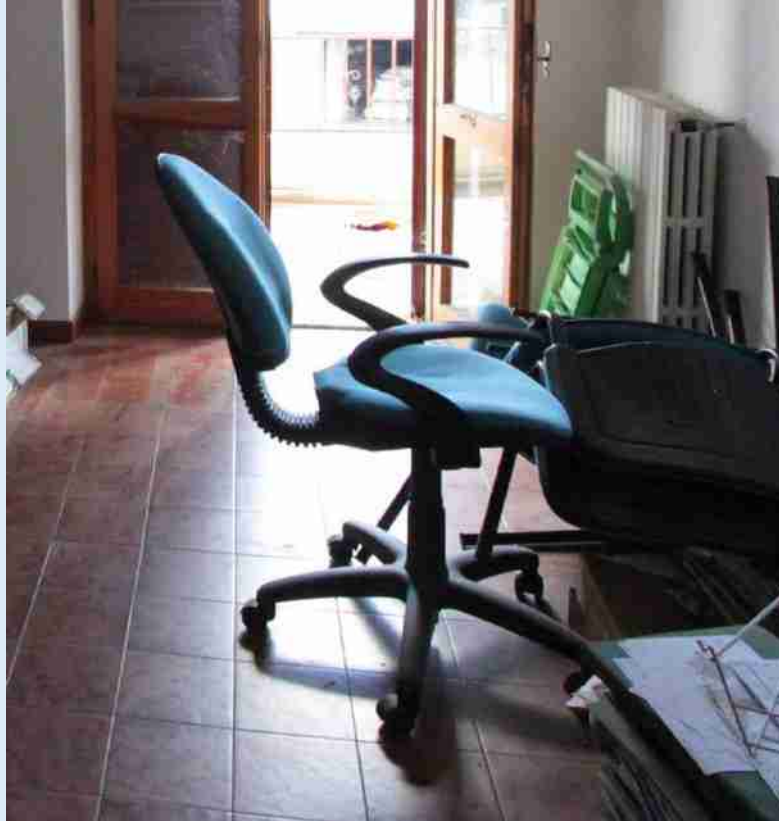
ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 500,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 5 PRIMO PIANO: SEDIA DA UFFICIO 1</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>25</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 20,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 8 PRIMO PIANO: TAVOLO TONDO IN LEGNO 1</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>26</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>LOC 8 PRIMO PIANO: ARMADIO IN LEGNO E VETRO 2</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>27</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 800,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: BANCONE UFFICIO IN LEGNO CON QUATTRO CASSETTIERE METALLICHE</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>28</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 1.500,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA IN LEGNO DA UFFICIO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>29</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:8**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	2011	€ 150,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA DA UFFICIO IN LEGNO E METALLO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>30</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:8**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	2011	€ 200,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**



<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA DA UFFICIO IN LEGNO E METALLO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>31</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:8**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	2011	€ 70,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**



DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: SCRIVANIA DA UFFICIO IN LEGNO

SCHEDA

32



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:8

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	2011	€ 200,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO IN LEGNO

SCHEDA

33



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 50,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO A DUE ANTE IN METALLO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>34</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 200,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**



DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: TAVOLO DA UFFICIO IN LEGNO

SCHEDA

35



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:8

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	2011	€ 200,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: SET DI TRE POLTRONE DA UFFICIO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>36</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

<b>MARCA</b>	<b>MODELLO</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>ANNO DI ACQUISTO</b>	<b>VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024</b>
NP	NP	NP	NP	€ 300,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: MOBILE DA UFFICIO IN LEGNO E VETRO</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>37</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 1.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ELETTRONICA

SCHEDA

38



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ELETTRODAT A	NP	NP	NP	€ 50,00

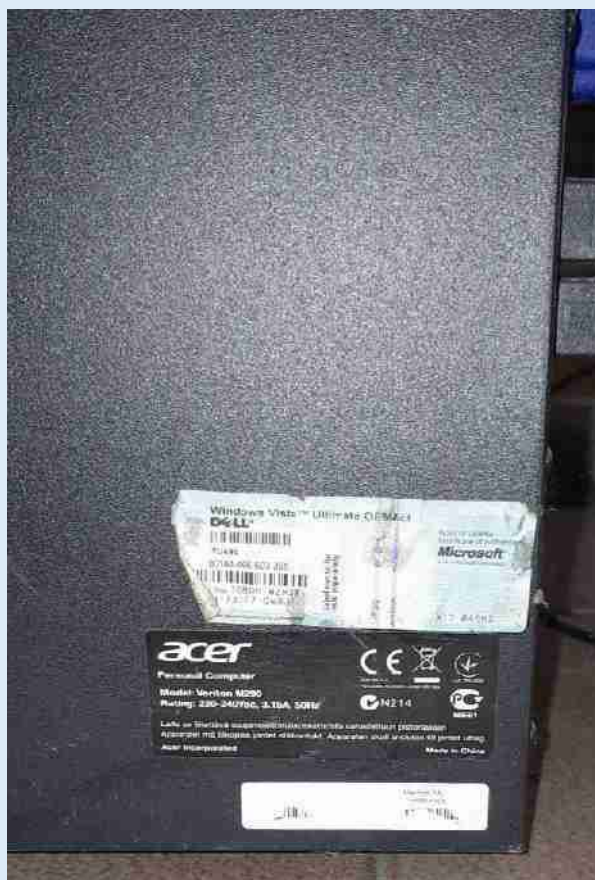
VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER ACER VERITON M290

SCHEDA

39



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
ACER	VERITON M290	NP	NP	€ 70,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: STAMPANTE SAMSUNG SCX-3200-LASER B/N</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>40</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
SAMSUNG	SCX 3200 LASER B/N	NP	NP	€ 90,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: MONITOR LCD PHILIPS+TASTIERA DELL+MOUSE DELL</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>41</b>
----------------------	--	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
PHILIPS+DELL	NP	NP	NP	€ 75,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: MOBILETTO DA UFFICIO SU RUOTE

SCHEDA

42



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 50,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

**DESCRIZIONE :**

**UFFICIO PIANO TERRA: BILANCIA JUSTUS DA 60,000KG MAX  
PER PESA ESTERNA**

**SCHEDA**

**43**



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE  
OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
JUSTUS MODENA	60000KG MAX	31740	NP	€ 1.000,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: COMPUTER CON TASTIERA

SCHEDA

44



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 80,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: SISTEMA DI ALLARME URMET

SCHEDA

45



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
URMET	NP	NP	NP	€ 100,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

DESCRIZIONE :

UFFICIO PIANO TERRA: QUADRO A MURO PER RETE  
INTERNET UFFICIO

SCHEDA

46



STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024

ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE  
OGGETTO DI STIMA

ELENCO CESPITI ANNO 2018:

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
NP	NP	NP	NP	€ 50,00

VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO

<b>DESCRIZIONE :</b>	<b>UFFICIO PIANO TERRA: TRE VIDEOCAMERE DI SORVEGLIANZA COMELIT</b>	<b>SCHEDA</b>	<b>47</b>
----------------------	---	---------------	-----------



**STATO DEL BENE VERIFICATO IL 22-03-2024**

**ANALISI DI MERCATO PER BENI COMPARABILI APPARTENENTI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**ELENCO CESPITI ANNO 2018:**

MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO DI ACQUISTO	VALORE MEDIO DI MERCATO AL 2024
COMELIT	NP	NP	NP	€ 200,00

**VALORE DI MERCATO STIMATO AL MESE DI SETTEMBRE 2024-ARROTONDATO**